

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Akomodasi merupakan suatu bangunan atau bagian dari suatu bangunan yang dirancang khusus bagi setiap orang untuk tinggal dan menggunakan jasa dan fasilitas lainnya. Bisnis dibidang akomodasi adalah sebuah tipe bisnis yang membutuhkan asset berupa kamar atau fasilitas pendukung untuk dimanfaatkan sebagai pendapatan untuk pemilik bisnis dengan tujuan untuk mempermudah dan menyediakan kebutuhan para pelanggan yang sedang dalam perjalanan dengan tujuan rekreasi, bisnis, liburan, pendidikan dan sebagainya.

Menurut **Sukirno (2010)** “Bisnis adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang individu atau kelompok dalam kegiatan bisnis dan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan untuk memenuhi kebutuhan mereka.”

Seiring dengan perkembangan zaman, tingkat konsumsi masyarakat terhadap kebutuhan Tersier juga semakin meningkat. Besar kecilnya prioritas yang harus dipenuhi masyarakat bervariasi, dan faktor yang mempengaruhi besarnya prioritas ini adalah hobi, pendapatan, dan status sosial. Contoh hobi ini adalah hewan peliharaan seperti kucing, anjing dan ikan . Karena penulis masih melihat atau merasakan kendala pada diri sendiri dan rekan-rekan penulis yang membutuhkan kost atau tempat tinggal yang ramah akan hewan peliharaan. Namun karena seiring perkembangan zaman dan persaingan usaha yang sangat ketat, membuat penulis ingin terus berinovasi dengan cara membuat usaha kost yang ramah hewan peliharaan khususnya kucing.

Menurut Nurdhini (2012:33), “Kost, apartemen sewa, dan rumah kontrakan adalah mahasiswa yang memiliki seluruh atau sebagian unit sebagai penghuni guna menampung dan memperoleh kesempatan selama kuliah. Merupakan rumah sewa. Untuk mengembangkan dan menumbuhkan peningkatan mutu pendidikan di lembaga akademik.

Karena hal diatas Oemah kita akan dibuat menjadi jasa akomodasi dengan konsep kost yang mendukung penghuni untuk bisa membawa hewan peliharaan kesayangannya demi kenyamanan dan keamanan penghuni kost.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Menurut Griffin dan Ebert (2008), deskripsi bisnis adalah aktivitas yang menyediakan produk atau layanan yang dibutuhkan atau diinginkan konsumen. Bisnis yang akan dilakukan oleh penulis dalam bidang pelayanan jasa dan akomodasi yaitu membangun kost ramah hewan peliharaan untuk kucing. Usaha ini berfokus kepada akomodasi kost yang menyediakan fasilitas ramah hewan peliharaan bagi para penghuninya. Antara lain hewan yang dapat dititipkan yaitu hanya kucing saja dengan syarat dan ketentuan seperti sudah divaksin dan dalam keadaan sehat. Tujuan usaha kost ramah hewan peliharaan ini adalah untuk Mengetahui kondisi akomodasi kekinian mengenai hunian ramah hewan peliharaan untuk kucing serta dapat menentukan langkah untuk merealisasikannya. Dengan ini, penulis berharap penghuni dan hewan peliharaannya akan merasa nyaman. Berawal dari rencana bisnis ini, penulis memiliki peluang besar untuk mengembangkan bisnis dengan konsep kost ramah hewan

peliharaan. Penulis yakin dapat membedakan dengan akomodasi lainnya, termasuk penambahan fasilitas ramah hewan peliharaan.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Logo adalah sebuah simbol yang memiliki elemen gambar dan identitas secara visual, Menurut **Rustan (2013)**, logo merupakan bagian kata dari logotypes, logo secara sederhana dapat diartikan sebagai gambar atau teks dengan makna tertentu. Istilah logo pertama kali muncul pada tahun 1937, dan saat ini istilah logo lebih populer daripada logotypes. Logo dapat menggunakan elemen apapun baik berupa teks, gambar, logogram, gambar maupun ilustrasi. Logo juga menjadi identitas utama dan tentunya dimaksudkan untuk memperkenalkan perusahaan kepada calon konsumen. Perihal nama yang dipilih untuk bisnis ini yaitu ‘**Oemah Kita**’ nama tersebut menurut penulis yang berarti Oemah yaitu tempat tinggal dan Kita yang berarti dapat dihuni oleh manusia dan hewan peliharaan yaitu kucing karena penulis ingin membuat bisnis kost yang ramah hewan peliharaan.

GAMBAR 1.1
LOGO DAN NAMA



Sumber : Penulis, 2022

a. Gambar Rumah Warna Coklat

Gambar rumah melambangkan tempat tinggal. Secara umum, rumah adalah suatu bangunan yang digunakan sebagai tempat hunian untuk jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal orang maupun hewan peliharaan. Penulis memilih warna coklat karena warnanya yang hangat dan nyaman.

b. Jejak Kaki Hewan

Gambar jejak kaki hewan di dalam gambar bangunan rumah yang dimaksud yaitu tempat tinggal yang dapat dihuni oleh hewan juga atau tempat tinggal yang ramah hewan peliharaan.

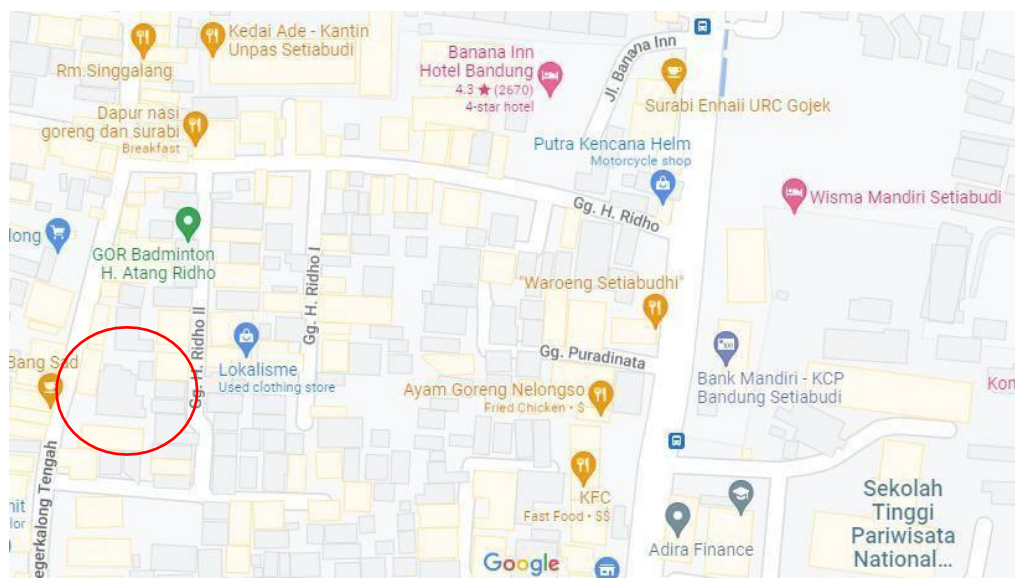
c. Nama Oemah Kita

Nama Oemah Kita dibuat besar dan menggunakan *font* yang tebal dan berwarna hitam, ini dibuat dengan maksud agar nama Oemah Kita bisa terlihat jelas dari jauh dan penggunaan warna hitam agar logo berpusat pada nama bisnisnya sehingga nama tersebut menjadi dominan dan mudah diingat.

3. Identitas Bisnis

Dalam membangun sebuah bisnis, lokasi yang tepat merupakan salah satu strategi untuk mengembangkan produk atau jasa yang dimiliki dan dimanakah usaha itu akan di dirikan, oleh karena itu dapat mempengaruhi berjalannya usaha tersebut. Maka dari itu penulis memilih lokasi untuk melakukan usaha yang akan dibuat di lokasi yang akan menjadi sangat strategis. Berikut lokasi tempat kost yang akan di dirikan :

GAMBAR 1.2 DENAH LOKASI



Sumber : Google Maps

Berdasarkan pada gambar 1.2 penulis memilih lokasi di Jalan Gegerkalong Tengah Nomor 24Y RT/007 RW/008 Gegerkalong, Setiabudi, Kota Bandung, lokasi yang berpotensi ramai penghuni dikarenakan dekat dengan 3 kampus terkenal di Kota Bandung yaitu Politeknik Pariwisata NHI Bandung, Universitas Pasundan dan Universitas Pendidikan Indonesia yang menjadi target pemasaran utama yang menjadi alasan penulis membangun bisnis di daerah tersebut.

C. Visi dan Misi Usaha

Dalam membangun sebuah usaha, visi misi adalah hal yang dibutuhkan untuk meningkatkan tujuan dari bisnis tersebut, Menurut Dermawan Wibisono (2006), visi adalah sekumpulan ekspresi yang menggambarkan suatu cita-cita atau impian yang ingin dicapai oleh suatu organisasi atau pensiunan di masa yang akan datang. Misi adalah sekumpulan frasa yang menggambarkan tujuan atau alasan

keberadaan organisasi, termasuk apa yang diberikan tempat tinggal kost kepada masyarakat dalam bentuk produk dan layanan. Visi dan misi juga akan mendorong peningkatan kualitas serta memberikan dorongan motivasi untuk meningkatkan kualitas dari pelayanan. Berikut adalah visi dan misi dari rumah kost Oemah Kita :

Visi

- “Terwujudnya sebuah Rumah Kost yang ramah hewan peliharaan untuk kucing di kota Bandung. ”

Misi

- Menyediakan Rumah Kost berbasis ramah hewan peliharaan untuk para pecinta kucing
- Menyediakan akomodasi untuk hewan peliharaan dengan pelayanan grooming dan pemeliharaan yang baik.

D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT)

Ketika memulai bisnis atau Rumah kost, sangat perlu menganalisis layanan dan produk apa yang ditawarkan kepada pelanggan Anda dengan cara yang tepat dan memuaskan. Fungsi dan analisis SWOT adalah untuk mengekstrak informasi dari analisis situasi dan membaginya menjadi masalah internal dan eksternal. Sehingga agar bisnis sukses, penulis sangat memperhatikan apa itu SWOT agar sebuah perusahaan berhasil bersaing dengan kompetitor lainnya.

Menurut **Ferrel dan Harline (2005)**, fungsi analisis SWOT yaitu untuk mengekstrak informasi dan analisis situasi dan memisahkannya menjadi masalah internal (baik dan buruk) dan masalah eksternal (peluang dan ancaman).

Menurut Freddy Rangkuti (2013), “Analisis SWOT adalah analisis

berbasis logika yang memaksimalkan kekuatan dan peluang sambil meminimalkan kelemahan dan ancamannya. S.W.O.T merupakan suatu perencanaan dalam menganalisa sebuah system yang ada di dalam bisnis yang akan didirikan. Analisis ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan dan kelemahan bisnis yang diusulkan serta peluang dan ancaman yang mungkin dihadapi wisma atau bisnis. Di bawah ini adalah deskripsi analisis S.W.O.T pengoperasian rumah kost ramah hewan peliharaan.

Tabel 1.1
Analisis SWOT

SWOT MATRIX	STRENGTHS – S 1. Memiliki tempat kost yang ramah hewan peliharaan. 2. Memiliki ruang semi terbuka dan lahan hijau. 3. Penghuni dan hewan peliharaannya dapat tinggal bersama di dalam kamar dengan perawatan kebersihan dan sirkulasi udara yang baik. 4. Dekat dengan sektor pendidikan.	WEAKNESESS – W 1. Biaya modal tinggi 2. Harga sewa kost yang tinggi. 3. Keraguan masyarakat akan <i>brand</i> baru.
OPPORTUNITIES – O 1. Mahasiswa atau masyarakat yang membutuhkan akomodasi ramah hewan peliharaan 2. Kurangnya penyedia kost yang memperbolehkan penghuninya tinggal bersama hewan peliharaannya di dalam kamar dengan fasilitas yang memadai.	STRATEGI S-O Menyediakan kost ramah hewan peliharaan dilengkapi fasilitas untuk hewan peliharaan dan pemeliharaan kamar kost agar tetap higienis.	STRATEGI W-O Penambahan biaya terhadap permintaan perawatan kebersihan kepada penghuni kost.
THREATS –T 1. Banyaknya pesaing tempat kost di dekat lokasi 2. Aduan polusi udara tidak sedap yang dihasilkan dari hewan peliharaan.	STRATEGI S-T Dengan tersedianya ruang semi terbuka dengan perawatan kebersihan dapat meminimalisir sirkulasi udara yang buruk.	STRATEGI W-T Promosi secara agresif dengan adanya pemahaman positif tentang <i>brand</i> baru yaitu kost ramah hewan peliharaan

Sumber : Olahan penulis, 2022

E. Gambaran Umum Produk dan Jasa

Usaha Oemah Kita ini mempunyai spesifikasi produk yaitu menawarkan fasilitas berupa kamar dan area khusus untuk hewan peliharaan.

1. Spesifikasi Bangunan

- Terdiri dari 10 kamar dengan 1 tipe.
- Area parkir.
- Ruang semi outdoor khusus kucing.
- Dapur umum

2. Spesifikasi Kamar

- Tempat tidur *single bed*
- Kamar mandi dalam
- Lemari
- Kandang kucing dan litterbox
- Exhaust fan dan jendela untuk sirkulasi udara
- Meja dan kursi belajar
- Berukuran 3x5 m²

3. Spesifikasi ruang terbuka khusus hewan peliharaan (kucing)

- *Cat condo* atau rumah tingkat kucing
- Tempat makan dan minum hewan peliharaan
- 5 unit kandang hewan kucing 90 cm x 60cm x 60 cm beserta *litterbox* nya

F. Jenis/Badan Usaha

Berdasarkan UU tentang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020, Badan usaha adalah badan hukum atau bukan yang berbadan hukum, di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan melakukan usaha dalam suatu wilayah

usaha tertentu, baik berbentuk badan hukum maupun tidak. Berikut ini adalah bentuk-bentuk badan usaha di Indonesia :

a) Perusahaan Perseorangan (PO)

Menurut **Mutri Sumarai (2016)**, Perusahaan perseorangan merupakan suatu usaha/materi perusahaan yang dimiliki, dikelola dan dikendalikan oleh perseorangan, bertanggung jawab atas kegiatan perusahaan dan dalam perusahaan perseorangan pemilik menanggung semua risiko.

b) Perseroan Terbatas (PT)

Perseroan Terbatas, yang biasa disingkat PT, adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan suatu kontrak yang membentuk badan hukum di mana modal yang diberi izin sepenuhnya dibagi menjadi saham, dan kadang-kadang disebut sebagai badan hukum.

c) Persekutuan Komanditer (CV)

Commanditaire Venootshcap atau disingkat CV adalah entitas yang terdiri dari dua mitra: mitra umum dan mitra terbatas. Mitra umum adalah mitra aktif yang bertanggung jawab atas bisnis perusahaan dan berhak untuk mengadakan kontrak kerja dengan pihak ketiga. Perseroan terbatas, di sisi lain, adalah mitra pasif yang misinya adalah memberikan pendapatan kepada modal perusahaan, tetapi tidak bertanggung jawab atas operasi perusahaan.

d) Firma

Perusahaan dibentuk oleh banyak pihak dengan satu nama untuk kepentingan publik. Modal perseroan berasal dari salah satu pihak yang ditunjuk langsung dalam kontrak perseroan.

e) Koperasi

Dalam Pasal 1 Koperasi berdasarkan Keputusan Nomor 7 Tahun 2021, adalah pelaku ekonomi yang anggotanya adalah perseorangan atau badan hukum koperasi yang menjalankan perusahaan menurut prinsip koperasi dan mengelola perekonomian nasional dengan prinsip kekeluargaan.

Jenis badan usaha yang ditetapkan untuk Oemah Kita adalah Perusahaan Perseorangan (PO). Dikarenakan hal itu, Rumah kost akan diberikan modal dan dijalankan secara mandiri sehingga modal dan keuntungan akan dilibatkan keseluruhan kepada usaha rumah kost penulis.

G. Aspek Legalitas

Sesuai jenis badan usaha yang ditentukan untuk Rumah kost yang akan dibuat penulis yaitu Perusahaan Perseorangan (PO), maka dari itu ada beberapa persyaratan yang harus dilengkapi Rumah kost ini, Berikut adalah perizinan yang harus dilengkapi :

1. Izin Gangguan

Menurut Permendag No 27 tahun 2009 pasal 1 nomor 3. Tertulis izin gangguan yaitu perizinan untuk membangun tempat usaha perekonomian, baik itu secara individu ataupun kelompok dalam suatu daerah.

2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

Dalam Pasal 1 Butir 1 berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 2014. Dikenal sebagai SIUP, Surat Izin perusahaan dagang adalah izin untuk menjalankan perusahaan dagang.

3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Secara umum, setiap Rumah kost perlu memiliki NPWP. NPWP adalah nomor yang ditetapkan oleh otoritas pajak untuk hal-hal yang berkaitan dengan Administrasi Pajak. Pemilik tunggal membutuhkan modal dan dikelola secara individual, sehingga biayanya sedikit lebih tinggi, tetapi pendapatan dan keuntungan dibagi dengan pemilik bisnis.

4. Nomor Induk Berusaha (NIB)

Nomor Induk Berusaha merupakan sebuah tanda pengenal bagi sebuah Rumah kost tanda usaha ini wajib untuk dimiliki sebuah pelaku usaha sebagai suatu identitas bisnis, Nomor Induk Usaha dapat didaftarkan melalui OSS (*Online Single Submission*).