

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Bisnis kos-kosan sendiri sudah ada sejak zaman kolonial di Indonesia. Bisnis ini merupakan gaya hidup orang Indonesia kalangan menengah ke atas pada masa itu. Mereka diketahui banyak yang mengagung-agungkan budaya barat.

Di era modern sekarang ini sudah banyak bisnis yang berkembang, di antaranya yaitu bisnis kost. Hampir di seluruh wilayah Indonesia banyak yang mendirikan usaha kost - kosan baik yang murah sampai dengan yang mahal. Harga kost sendiri tiap wilayah berbeda tergantung lokasi kosan tersebut. Di Semarang sendiri harga paling termurah adalah Rp 300.000 dan paling mahal bisa sampai Rp 3.500.000. Berbeda lagi dengan di Jakarta atau wilayah yang lainnya, biasanya kosan yang didirikan di daerah kota besar atau kota metropolitan cenderung harganya lebih mahal daripada daerah yang bukan kota metropolitan. Kostan sendiri merupakan kebutuhan primer. Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang harus terpenuhi, jika kebutuhan tersebut tidak terpenuhi maka manusia akan mengalami kesulitan dalam hidupnya. Kost sendiri menjadi kebutuhan untuk mahasiswa yang sedang belajar di suatu kota yang jauh dari keluarga. Kost tidak hanya untuk mahasiswa saja, namun juga untuk pekerja yang bekerja di kota lain. Pasangan yang baru menikah pun bisa

memilih kost untuk tempat tinggal sementara, alasannya adalah mereka menginginkan privasi sendiri. Menurut **William M. Pride, Robert J. Hughes, Jack R. Kapoor (2016)**, bisnis adalah upaya terorganisasi individu-individu dalam memproduksi dan menjual, untuk mendapatkan keuntungan, produk (barang dan jasa) yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Untuk menjadi sukses, bisnis harus melakukan tiga hal. Bisnis harus diorganisasi, harus memuaskan kebutuhan, dan harus memperoleh keuntungan.

Ada tiga jenis tipe kost yang berada di Semarang yaitu, kost minimalis, kost *standard*, dan kost mewah atau eksklusif. Kost minimalis atau bisa disebut juga dengan kost tipe A memiliki fasilitas di dalam kamar seperti kasur, meja, dan lemari baju. Sedangkan untuk kamar mandinya tersedia kamar mandi luar dan kamar mandi dalam, untuk toiletnya sendiri menggunakan toilet jongkok. Biasanya sudah *include* listrik.

Lalu, kost *standard* atau kost tipe B kost ini fasilitasnya lebih memadai dari tipe kost A, dengan adanya kamar mandi dalam dengan *shower* dan toilet duduk. Untuk listriknya sendiri memakai token listrik sendiri-sendiri per kamar. Fasilitas umum lainnya adalah adanya dapur bersama, ruang tamu, dan tempat parkir.

Dan untuk kost mewah atau eksklusif fasilitas yang diberikan lebih lengkap dari kost tipe A dan B. Adanya perbedaan fasilitas yang diberikan adalah adanya AC, *wifi* dan kamar mandi lebih modern, dilengkapi sistem

keamanan yang baik seperti adanya *cctv* dan *security* untuk keamanan kost. Fasilitas umum yang diberikan pun lebih memadai seperti tempat parkir yang luas, adanya *cleaning service*, dan akses 24 jam.

Tujuan usaha kost untuk pekerja ialah agar memiliki privasi sendiri ketika jauh dari orang tua, tidak terlalu jauh dari tempat kerja dan juga tidak mengeluarkan banyak biaya untuk transportasi. Dan untuk pasangan baru menikah sendiri yaitu mereka juga ingin memiliki privasi sendiri serta mandiri agar tidak selalu bergantung kepada orang tua. Serta untuk memperoleh keuntungan dari usaha dan mengembangkan usaha kost-kostan tersebut.

Generasi milenial adalah orang yang lahir pada tahun 1980 sampai 2000. Generasi ini menghabiskan waktu dengan *smartphone* dan menyukai pengembangan diri. Dikarenakan generasi milenial tidak bisa lepas dengan *smartphone* maka penulis mempunyai inovasi membuat kost dengan menggunakan *smart living* dan *smart furniture* pada setiap kamar agar memudahkan konsumen dan bisa di akses dari jarak jauh lewat *smartphone*. Maka jika konsumen sedang tidak berada di kost mereka bisa mengontrol melalui *smartphone*.

Smart living sendiri sebuah konsep rumah atau kantor yang menggunakan teknologi. *Smart living* tidak hanya meningkatkan kenyamanan dan keamanan namun juga menambah nilai *aesthetic* pada ruangan. *Smart living* memudahkan para konsumen pada kesehariannya, dikarenakan semua dapat di kendalikan dalam satu genggam saja. *Smart*

living ini akan dipadu dengan *smart furniture*. *Smart furniture* adalah furniture yang fungsional dan memiliki nilai tambah agar sesuai dengan setiap kebutuhan pengguna.

Rencana bisnis ini penulis memiliki peluang untuk mengembangkan usaha Kost dengan tema milenial industri terbuka. Penulis meyakini dapat menjadi pembeda dengan bisnis kost-kostan yang lain dengan penambahan banyaknya fasilitas ruangan terbuka seperti, adanya jendela disetiap kamar agar udara yang masuk dan keluar kamar lebih baik agar penghuni tidak merasa pengap, ruang tamu, dapur, pos keamanan, tempat jemuran, *basement* untuk tempat parkir dan adanya usaha lain yaitu penyewaan tempat usaha atau kios.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Bisnis kost ini diberi nama Akasha Kost, Akasha Kost yaitu bisnis yang bergerak di bidang *property*. Akasha Kost akan dikembangkan melalui saluran media sosial seperti Whatsapp, Instagram, Website, Tiktok dan juga melalui *platform* Mamikos. Akasha Kost merupakan kost yang bertemakan milenial industri terbuka, yang mengutamakan adanya siklus udara yang baik agar konsumen tidak merasa pengap dan adanya pencahayaan yang cukup. Bisnis ini akan dibangun dengan sepuluh kamar dengan dua tipe kamar, tipe *standard* dengan fasilitas kamar terdiri dari satu tempat tidur *murphy bed* dengan tipe *single bed* dan lemari pakaian ukuran 120cm x 200cm, kamar mandi dalam

dengan *shower* dan toilet duduk, *ac*, *wifi*, *google home speaker*, meja, kursi. Untuk tipe *superior* dengan fasilitas kamar terdiri dari satu tempat tidur *murphy bed* dengan tipe *double bed* dan lemari pakaian ukuran 180cm x 200cm, kamar mandi dalam dengan *shower* dan toilet duduk, *ac*, *wifi*, *google home speaker*, meja, kursi dan kulkas kecil. Fasilitas lainnya adalah ruang tamu, basement untuk tempat parkir, tempat jemur, dapur umum, ruang tamu dan pos keamanan yang dilengkapi *cctv*. Dengan adanya konsep *open space* menjadi pembeda dengan kost lainnya. Akasha Kost ini mengutamakan lingkungan yang sehat dengan siklus udara dan pencahayaan yang cukup agar konsumen merasa nyaman saat beraktivitas.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Simbol yang memiliki gambar secara visual dan sesuai dengan identitas bisnis dinamakan dengan logo. Logo menjadi identitas utama yang terpenting di dalam sebuah bisnis, dengan adanya logo orang lain akan tau bisnis yang kita miliki. Logo tidak hanya sebuah gambar yang tidak bermakna karena setiap logo pastinya memiliki makna tertentu yang penting. Logo ini juga penting karena menjadi identitas sebuah perusahaan. Logo kost yang penulis buat ini untuk Akasha Kost diambil dari beberapa arti sebagai berikut:

Gambar 1.1 Logo Akasha Kost



Sumber : Diolah oleh Penulis, 2022

a) Warna *Gold* atau Emas

Warna *gold* atau emas memiliki arti kesuksesan. Warna *gold* juga dapat memberikan kesan autentik dan mewah. Maka dari itu penulis mempunyai harapan untuk bisnis ini menjadi sukses di masa yang akan datang. Penulis juga mengharapkan konsumen dapat merasakan kemewahan dari fasilitas yang diberikan oleh Akasha Kost.

b) Warna putih pada rumah

Rumah di logo tersebut tidak hanya untuk tempat berteduh namun fungsi lain dari rumah tersebut adalah untuk melepas penat, tempat berlindung, dan sarana pembinaan keluarga. Lalu, warna putih memiliki arti kebaikan, kepolosan, dan kedamaian. Maka dari itu penulis memiliki harapan untuk bisnis ini kedepannya adalah konsumen merasa nyaman dan merasakan kehangatan serta kedamaian dari rumah tersebut.

3. Identitas Bisnis

Lokasi yang dipilih oleh penulis yaitu di Jl. Puspanjolo Tengah VI, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah. Penulis memilih lokasi tersebut karena posisinya yang strategis di tengah kota jadi memudahkan para konsumen untuk berpergian.

Lokasi Kost

Gambar 1.2 Lokasi Akasha Kost



Sumber : Diolah oleh Penulis, 2022

C. Visi dan Misi

Sebagai bisnis baru Akasha Kost mempunyai Visi dan Misi agar tujuan yang kita inginkan dalam waktu dekat dengan jangka panjang dapat tercapai. Visi dan Misi yang di punyai oleh Akasha Kost sebagai berikut:

- **VISI**

Menjadi penyedia jasa kost yang membangun dengan konsep *open space* dan *smart living* agar konsumen merasakan lingkungan yang sehat dan hidup yang nyaman.

- **MISI**

1. Menawarkan kamar kost yang unik dengan konsep *smart living* dan *smart furniture*.
2. Menyediakan tempat tinggal yang nyaman dan aman dengan adanya lingkungan yang sehat dengan siklus udara yang baik.
3. Menyediakan segala keperluan konsumen.

D. SWOT Analysis

Sebagai pendatang baru Akasha Kost harus mengerti bagaimana cara bersaing dan bertahan pada saat pelanggan kita direbut oleh pesaing kita. Maka dari itu Akasha Kost harus mengetahui keunggulan dan kekurangan pesaingnya.

Di dalam sebuah usaha ada istilah SWOT. Menurut **(Hasna Wijayanti dalam Arif Ishartadi (2019 : 5)**, Analisis SWOT merupakan suatu metode yang memuat perencanaan strategis guna mengevaluasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dapat diaplikasikan dalam suatu proyek atau suatu spekulasi bisnis. Berikut adalah SWOT dari Akasha Kost :

Tabel 1.1 SWOT Analysis

Strength (Kekuatan)	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki konsep <i>open space, smart living dan smart furniture</i> berbeda dengan yang lain.
---------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi yang strategis dekat dengan area perkantoran.
Weakness (Kelemahan)	<ul style="list-style-type: none"> • Mahalnya harga sewa kost. • Tempatnya memiliki usaha sejenis menjadi kendala dan hambatan untuk menarik konsumen.
Oppurtunities (Peluang)	<ul style="list-style-type: none"> • Banyaknya pekerja kantoran dari luar kota Semarang yang membutuhkan tempat tinggal sementara yang dapat menunjang kebutuhannya. • Belum banyak kost yang menggunakan <i>smart living</i> dan <i>open space</i>. • Dengan adanya sewa harian, mingguan, bulanan dan tahunan konsumen dapat memilih jika mereka tinggal dalam waktu kurun sebentar.
Threats (Ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> • Kost lainnya dapat mengikuti konsep dan tema yang sama dengan Akasha Kost. • Banyaknya kost dengan harga yang lebih murah.

Sumber : Olahan Penulis, 2022

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Akasha Kost menawarkan beberapa lama jenis sewa diantaranya ialah harian, mingguan, bulanan, dan tahunan. Bisnis ini memiliki luas tanah dan bangunan sebesar 250m² dengan spesifikasi fasilitas yaitu penyewaan tempat usaha, *basement* untuk tempat parkir, tempat jemur pakaian, dapur umum, ruang tamu dan memiliki sepuluh kamar dengan dua tipe kamar :

1. Spesifikasi Bangunan

- Sepuluh kamar dengan dua tipe kamar
- Lima tipe *standard* ukuran 3m x 4m
- Lima tipe *superior* ukuran 4m x 4m

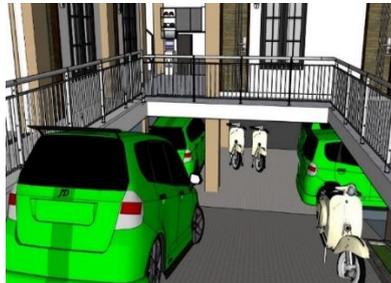
Gambar 1.3 Bangunan Akasha Kost



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- *Basement* untuk area parkir

Gambar 1.4 *Basement* Akasha Kost



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Dapur umum

Gambar 1.5 Dapur Umum Akasha Kost



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Pos keamanan ukuran 1,5m x 2m

Gambar 1.6 Pos Keamanan Akasha Kost



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Ruang tamu 3m x 4m

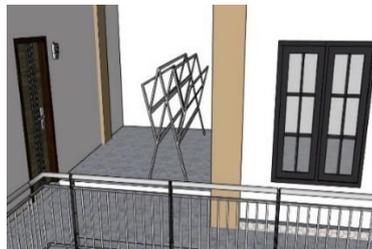
Gambar 1.7 Ruang tamu Akasha Kost



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Tempat jemuran

Gambar 1.8 Tempat jemuran Akasha Kost



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Penyewaan tempat usaha

Gambar 1.9 Penyewaan tempat usaha



Sumber : Data diolah penulis, 2022

2. Spesifikasi Kamar (*Standard room*)

Gambar 1.10 *Standard Room Akasha Kost*



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Kamar seluas 3m x 4m
- Tempat tidur *murphy bed*+lemari pakaian (*single bed*)
- Meja dan kursi
- Wifi
- Tv
- Ac
- Kamar mandi dalam (*shower* dan toilet duduk)
- *Google Home Speaker*

3. Spesifikasi Kamar (*Superior room*)

Gambar 1.11 *Superior Room Akasha Kost*



Sumber : Data diolah penulis, 2022

- Kamar seluas 4m x 4m
- Tempat tidur *murphy bed*+lemari pakaian (*double bed*)
- Meja dan kursi
- Tv
- Ac
- Wifi
- Kamar mandi dalam (shower dan toilet duduk)
- *Google Home Speaker*
- Kulkas kecil

F. Jenis Badan Usaha

Menurut **M. Echols**, tanpa mengesampingkan peran badan usaha, dikatakan bahwa badan usaha itu sendiri merupakan sebuah usaha yang bentuknya adalah badan usaha dengan orientasi untuk mendapatkan keuntungan yang begitu besar dari kegiatan usaha yang dilakukan di dalamnya. Adapun jenis-jenis badan usaha diantaranya yaitu :

1. Perusahaan perseorangan
2. Persekutuan perdata
3. Firma
4. Persekutuan komanditor (CV)
5. Perseroan terbatas (PT)
6. Koperasi

Bisnis Akasha Kost ini termasuk ke dalam jenis usaha perusahaan perseorangan. Dikarenakan dimiliki hanya oleh satu orang dan modal yang

dikeluarkan tidak terlalu besar. Kelebihan yang dimiliki oleh perusahaan perseorangan sendiri yaitu mudah dimulai dan bebas dalam mengelola.