

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai salah satu fokus utama pertumbuhan ekonomi di Indonesia, Pariwisata telah tumbuh selama bertahun-tahun sebagai salah satu sektor utama di Indonesia. Tentu saja pesatnya pertumbuhan fasilitas penunjang industri pariwisata yang mengakomodasi pengunjung yang datang dari penjuru dunia dengan tujuan melakukan perjalanan dan berwisata dapat mengurangi waktu tempuhnya, sementara juga usaha untuk mengejar keseimbangan pengunjung orang asing yang datang dari berbagai belahan dunia, dan tentu saja para pelancong lokal dari dalam Indonesia sendiri hospitaliti selalu dibutuhkan. Dengan pertumbuhan besar penduduk dan wisatawan, akomodasi telah menjadi salah satu masalah utama dalam masyarakat yang berkembang. Di banyak negara berkembang seperti Indonesia, sebagian besar hotel melayani pelancong kelas menengah dan ini membuat tidak semua kelas masyarakat terakomodir. Konsep kost-kostan bukanlah sesuatu yang langka tetapi konsep kostel dapat mengubah hal-hal dalam dunia akomodasi.

Diera saat ini sebuah akomodasi yang murah dan nyaman merupakan sebuah kebutuhan yang sangat di butuhkan, apalagi disebuah perkotaan dengan tingkat populasi dan mobilitas yang tinggi. Industri akomodasi berkembang sangat pesat, mulai dari Hotel, rumah kost, Homestay, Hostel, dan Apartement. Menurut **Emmita Devi Hari Putri (2015:3)** “Akomodasi adalah sebuah tempat bagi seseorang untuk tinggal sementara, akomodasi bisa berupa hotel, guest house, losmen, pondok, cottage, inn, dan lain sebagainya.” Seiring dengan perkembangannya, kini industry kost-kostan telah menjelma menjadi bisnis yang menjanjikan. Namun dengan persaingan usaha yang semakin ketat membuat kita harus terus berinovasi untuk mengembangkan Bisnis Kost Model Hotel ini.

Menurut **Nurdhini (2012:33)** “Rumah kos ataupun hunian sewa atau hunian transien merupakan sebuah hunian yang oleh pemiliknya disewakan seluruh atau sebagian unitnya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna untuk mewedahi kegiatan-kegiatannya selama masa studinya dan berkesempatan dalam pengembangan dan peningkatan kualitas Pendidikan di institusi akademik”. Sementara Menurut **Sulastiyono (2011:5)**, “hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus”.

Dari kedua pengertian diatas bisa disimpulkan bahwa pengertian kostel adalah sebuah tempat penginapan yang dikomersilkan dengan system dan pengorganisasian yang baik, dan juga memberikan fasilitas yang cukup dan dapat meningkatkan kenyamanan penghuni.

Tujuan usaha kost model Hotel adalah untuk meningkatkan tingkat kenyamanan dan keamanan pada tamu, dengan memperhatikan aspek aspek yang ada pada industry perhotelan. Dengan ini penulis berharap penghuni dapat merasakan kenyamanan dan kewanaman yang sama dengan menginap dihotel.

Dari rencana bisnis ini penulis memiliki peluang yang besar untuk mengembangkan usaha Kost Model Hotel ini. Dengan konsep KOSTEL, penulis meyakini dapat menjadi pembeda dengan kost- kostan lainnya, diantaranya dengan penambahan fasilitas lain yang lebih eksklusif dan juga faktor keamanan yang diperketat.

B. Gambaran Umum

Jenis akomodasi ini akan memiliki banyak pesaing yang tidak benar-benar bersaing tetapi sebagai pesaing parsial meskipun demografis target akan sangat mirip dengan usaha sejenis lainnya, sebagian besar eksklusif kost akan menjadi pesaing potensial juga.

1. Budiluhur Ultimate

Budiluhur ultimate merupakan rumah kost yang menawarkan kesan eksklusif dan nyaman kepada penghuninya dan berlokasi di Jalan Budiluhur 1, no. 11B Setiabudhi, Bandung.

GAMBAR 1.1
Budiluhur Ultimate



Sumber: <https://www.google.com/mamikos.com%252Froom%252Fkost-bandung-kost-campur-eksklusif-kost-blu-sukasari-bandung>

Berikut ini beberapa kelebihan yang dimiliki **Budiluhur Ultimate** yang menjadikannya sebagai pesaing dari **HARKOSTel** :

- a. Memiliki area parkir yang luas
- b. Memiliki interior yang bagus
- c. Memiliki fasilitas lain yang tergolong lengkap

Namun terdapat beberapa hal pembeda **Budiluhur Ultimate** dengan **HARKOSTel**:

- a. Fasilitas umum yang dimiliki sangat berbeda

- b. Tidak memiliki area taman
- c. Lokasinya sedikit didalam
- d. Tidak memiliki fasilitas pelayanan *housekeeping*

2. Kost Eksklusif Ilham Ciwaruga

GAMBAR 1.2

Kost Eksklusif Ilham Ciwaruga



<https://mamikos.com/room/kost-bandung-barat-kost-campur-eksklusif->

[kost-ilham-ciwaruga-bandung](https://mamikos.com/room/kost-bandung-barat-kost-campur-eksklusif-kost-ilham-ciwaruga-bandung)

Kost Eksklusif Ilham Ciwaruga merupakan rumah kost yang menawarkan kesan eksklusif disertai dengan nyaman dan keamanan kepada penghuninya yang berlokasi di Jalan Pinus Raya Barat blok f no.27, Pondok Hijau, Bandung.

Berikut ini beberapa kelebihan yang dimiliki **Kost Eksklusif Ilham Ciwaruga** yang menjadikannya sebagai pesaing dari **HARKOSTel** :

- a. Memiliki area parkir yang luas
- b. Memiliki interior yang bagus
- c. Memiliki fasilitas lain yang tergolong lengkap

Namun terdapat beberapa hal pembeda **Kost Eksklusif Ilham Ciwaruga** dengan **HARKOSTel** :

- a. Fasilitas yang dimiliki berbeda
- b. Tidak memiliki area taman
- c. Tidak memiliki fasilitas Housekeeping & Reception
- d. Tidak ada akses Angkutan umum menuju lokasi

3. Kost Ngeunaheun

Kost Ngeunaheun merupakan rumah kost yang menawarkan kesan eksklusif disertai dengan kenyamanan dan keamanan kepada penghuninya yang berlokasi di Jalan Tirtasari 3 no 2, Sukasari, Kota Bandung.

GAMBAR 1.3
Kost Ngeunaheun



<https://mamikos.com/room/kost-bandung-kost-campur-eksklusif-kost-ngeunaheun-polban-sukasari-bandung>

Berikut ini beberapa kelebihan yang dimiliki **Kost Ngeunaheun** yang menjadikannya sebagai pesaing dari **HARKostel**:

- a. Memiliki area parkir yang luas
- b. Memiliki interior yang bagus

- c. Memiliki fasilitas lain yang tergolong lengkap

Namun terdapat beberapa hal pembeda **Kost Ngeunaheun** dengan **HARKostel** :

- a. Fasilitas yang dimiliki berbeda
- b. Tidak memiliki area taman
- c. Tidak memiliki fasilitas Housekeeping & Reception
- d. Tidak ada akses Angkutan umum menuju lokasi

C. Analisis SWOT

Dalam sebuah usaha bisnis ada istilah SWOT. Menurut **Freddi Rangkuti (2015: 13)**, definisi “analisis SWOT adalah upaya yang dilakukan berdasarkan logika yang dapat memaksimalkan kekuatan dan peluang, dan pada saat yang sama dapat meminimalkan kelemahan dan ancaman”. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan. SWOT adalah metode yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, peluang dan sekaligus ancaman dalam berbisnis. Dalam merancang analisis SWOT akan melibatkan beberapa tujuan bisnis dan identifikasi faktor internal maupun eksternal untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

Seperti yang telah disebutkan pada penjelasan atas, maka analisis SWOT akan melibatkan beberapa elemen-elemen utama, yaitu kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*Weakness*), peluang (*Opportunities*) dan ancaman (*Threats*). Berikut ini adalah penjelasan dari masing-masing elemen ini.

Tabel di bawah ini menunjukkan rincian analisis SWOT dari **HARKostel** yang dibuat sesuai dengan penjelasan di atas.

TABEL 1.1
Analisis SWOT HARKostel

Strength	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memiliki Fasilitas yang eksklusif agar terciptanya kenyamanan, keamanan, dan kemudahan bagi seluruh penghuni kostel. 2. Berada dilokasi yang strategis, dekat dengan STPB NHI, UPI, UNPAS, POLBAN, POLTEKPOS, MARANATHA..
Weakness	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya investasi yang tinggi. 2. Mahalnya harga sewa kost perbulannya.
Opportunity	<ol style="list-style-type: none"> 1. Banyaknya mahasiswa dan karyawan dari luar kota Bandung yang membutuhkan layanan akomodasi yang dapat menunjang kebutuhannya. 2. Kurangnya rumah kost yang memberikan fasilitas Dan pelayanan eksklusif seperti hotel.

Threat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Banyaknya kost kostan yang lebih dekat dengan lokasi market. 2. Akomodasi lain akan mengikuti konsep yang kita buat.
---------------	--

D. Jenis Badan Usaha

Menurut **Agung Feryanto (2007:4)** “Badan usaha yaitu suatu organisasi yang mengkombinasikan faktor-faktor produksi untuk menghasilkan barang ataupun jasa untuk dapat memenuhi kepentingan masyarakat sekaligus mendapatkan laba.

Jenis-jenis Badan Usaha menurut Agung Feryanto:

1. BUMN (Badan Usaha Milik Negara)

BUMN merupakan badan usaha yang modalnya dikuasai oleh negara melalui pemerintah, dan dalam pelaksanaannya dikelola oleh department terkait berdasarkan bidang yang menjadi hajat negara.

Bentuk-bentuk BUMN:

a. Perusahaan Umum (Perum)

Perum adalah sebuah bentuk BUMN dengan tujuan memberikan pelayanan kepada publik atas pengadaan barang atau jasa dengan harga yang terjangkau, tetapi perum juga tetap berorientasi pada keuntungan.

b. Perusahaan Perseroan

Perusahaan perseroan adalah sebuah bentuk BUMN yang modalnya berasal dari saham yang seluruhnya atau sebagian dimiliki oleh negara, Negara minimal memiliki 51% atas saham perseroan.

c. Perusahaan Daerah

Perusahaan Daerah (Perusda/BUMD) adalah sebuah badan usaha yang dijalankan atau dikelola oleh pemerintah daerah yang seluruh atau sebagian sahamnya dimiliki oleh pemerintah.

2. BUMS (Badan Usaha Milik Swasta)

Secara umum BUMS adalah sebuah badan usaha yang dimiliki oleh swasta, yang kegiatan usahanya mengelola dan mengembangkan sektor produksi yang menguntungkan dan tidak dikelola oleh negara (BUMN).

- a. Perusahaan Perseorangan
Perusahaan perseorangan merupakan bentuk badan usaha yang didirikan, dimodali, dan dikelola oleh seseorang secara pribadi. Dengan demikian, tanggung jawab dan resiko yang terjadi akan dipikul oleh pemilik atau pengusaha tersebut.
 - b. Firma
Firma adalah badan usaha persekutuan dua orang ataupun lebih yang menjalankan usahanya dengan menggunakan satu nama yang bertujuan agar mendapatkan keuntungan. Dalam firma sekutu tersebut ikut aktif dalam pengelolaan badan usaha, dengan pembagian modal yang sesuai jumlah sekutu, dan juga setiaptiap sekutu ikut bertanggung jawab atas segala risiko yang di derita perusahaan.
 - c. Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap atau CV)
CV merupakan bentuk persekutuan yang terdiri dari beberapa orang yang menjalankan sebuah usaha dan ada sebagian orang yang menyetorkan modal. Sekutu yang hanya memberikan modal atau berinvestasi disebut sekutu komanditer, mereka tidak ikut campur dalam pengelolaan perusahaan dan sebatas penyetoran modal saja.
 - d. Perseroan Terbatas (PT)
PT adalah sebuah bentuk badan usaha berbadan hukum yang dimiliki oleh beberapa orang dengan modal yang terbagi atas saham-saham. Besarnya kepemilikan perusahaan tergantung pada banyak saham yang dimiliki. Untuk menjalankan kegiatan perusahaannya, persero dapat menunjuk orang yang ahli dibidangnya.
3. Koperasi
Koperasi dapat diartikan sebagai badan usaha Bersama dari sekumpulan orang yang mempunyai kesamaan kepentingan untuk meningkatkan kesejahteraan anggota.”

Dari beberapa jenis badan usaha diatas, dalam merancang usaha rumah kost ini, menurut kepemilikan modalnya termasuk kedalam jenis badan usaha perseorangan, yang mana jenis badan usahanya didirikan dan dimiliki oleh satu orang, sehingga pemiliknya harus bertanggung jawab atas resiko yang ada. Badan usaha perserorangan juga memiliki kelebihan lainnya yaitu:

- a. Lebih mudah dalam pendiriannya.
- b. Keuntungan yang diperoleh lebih maksimal.
- c. Pengambilan keputusan lebih efisien dan cepat.
- d. Adanya kebebasan dari pemilik perusahaan dalam menjalankan usahanya.
- e. Rahasia perusahaan terjamin.