

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Akomodasi mengacu pada fasilitas atau tempat yang disediakan untuk tujuan menginap atau tempat tinggal sementara. Hal ini dapat mencakup berbagai jenis tempat seperti hotel, penginapan, vila, rumah liburan, apartemen, motel, asrama, kamp, dan sebagainya. Akomodasi biasanya digunakan oleh wisatawan atau orang yang sedang bepergian jauh dari tempat tinggal mereka. Tujuan utama akomodasi adalah menyediakan tempat yang nyaman dan sesuai untuk tinggal sementara. Fasilitas yang disediakan dalam akomodasi dapat bervariasi tergantung pada jenisnya. Misalnya beberapa fasilitas umum yang mungkin ada di akomodasi seperti tempat tidur, kamar mandi, tv, AC, pemanas, lemari, meja kerja, WiFi, restoran atau area makan, kolam renang, pusat kebugaran, layanan kebersihan, parkir, dan lainnya.

Akomodasi juga dapat disesuaikan dengan berbagai kebutuhan, seperti akomodasi ramah anak, akomodasi yang dapat diakses oleh penyandang disabilitas, atau akomodasi yang ramah hewan peliharaan. Pilihan akomodasi dapat disesuaikan dengan preferensi dan anggaran individu. Ada berbagai tingkatan dan kelas akomodasi, mulai dari akomodasi mewah hingga akomodasi hemat. Harga akomodasi biasanya bergantung pada lokasi, fasilitas

yang disediakan, dan permintaan pasar. Dalam konteks pariwisata, akomodasi juga dapat merujuk pada infrastruktur yang dibangun untuk menampung pengunjung, seperti hotel dan resor di daerah wisata. Akomodasi pariwisata sering kali menjadi bagian penting dari pengalaman liburan atau perjalanan, karena tempat tinggal yang nyaman dan sesuai dapat berkontribusi pada kenyamanan dan kepuasan wisatawan. Dapat disimpulkan bahwa akomodasi merupakan sesuatu yang dibangun dan memiliki rancangan untuk memenuhi kebutuhan primer yang berbentuk penginapan seperti kamar atau rumah tinggal sementara bagi orang yang berpergian. Akomodasi menyediakan jasa pelayanan yang dilengkapi dengan pelayanan laundry, makanan dan minuman. Salah satu akomodasi yang ada yaitu indekos atau rumah kos.

Rumah kost, atau sering disebut juga sebagai kos-kosan, ialah merupakan jenis akomodasi yang menyediakan kamar-kamar untuk individu atau berbagi untuk disewakan kepada penyewa atau penghuni yang umumnya bersifat sementara. Rumah kost biasanya ditemukan di area perkotaan atau dekat dengan kampus-kampus atau universitas. Kamar-kamar di rumah kost biasanya cukup kecil dan dilengkapi dengan fasilitas dasar seperti tempat tidur, lemari, meja, dan kadang-kadang kamar mandi pribadi atau bersama dengan penghuni lain. Beberapa rumah kost juga menyediakan fasilitas tambahan seperti ruang dapur bersama, area makan bersama, atau ruang tengah yang bisa digunakan oleh penghuni.

Rumah kost sering kali menjadi pilihan yang populer bagi para mahasiswa, pekerja, atau orang-orang yang tinggal jauh dari rumah dan mencari tempat tinggal sementara yang terjangkau. Harga sewa di rumah kost biasanya lebih terjangkau dibandingkan dengan menyewa sebuah apartemen atau rumah pribadi. Selain itu, rumah kost juga menciptakan lingkungan sosial yang unik di mana penghuni dapat berinteraksi dan berbagi pengalaman dengan sesama penghuni lainnya. Hal ini menjadikan rumah kost tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat untuk membangun hubungan sosial dan kebersamaan.

Beberapa rumah kost memiliki aturan tertentu, seperti jam malam, larangan hewan peliharaan, atau kebijakan tidak merokok. Setiap rumah kost mungkin memiliki kebijakan dan peraturan yang berbeda, jadi penting untuk memahami dan mengikuti ketentuan yang berlaku. Rumah kost merupakan pilihan akomodasi yang fleksibel dan terjangkau, terutama bagi mereka yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan biaya yang lebih rendah dan lingkungan yang lebih sosial.

**Menurut Louis E. Boone (2007:5)** “Bisnis terdiri dari seluruh aktivitas dan usaha untung mencari keuntungan dengan menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan bagi sistem perekonomian, beberapa bisnis memproduksi barang berwujud sedangkan yang lain memberikan jasa”.

**Menurut Haroviz (2012)** Generasi Y atau yang biasa disebut sebagai generasi milenial adalah sekelompok anak-anak muda yang lahir pada awal tahun 1980 hingga awal tahun 2000 an. Pada dasarnya generasi milenial hidup pada perkembangan teknologi sehingga teknologi sangatlah berpengaruh, namun seiring bertambahnya tahun dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat maka terjadi sebuah fenomena yang tidak bisa dihindarkan, yaitu kenaikan harga kebutuhan pokok termasuk harga tempat tinggal. Peristiwa tersebut sangatlah mempengaruhi kehidupan yang akan datang karena semakin meningkatnya kebutuhan konsumen penulis merasakan keresahan dan kendala bagi teman-teman penulis sesama mahasiswa yang membutuhkan rumah atau tempat tinggal nyaman dengan fasilitas yang memadai namun tetap dengan harga yang masih terjangkau.

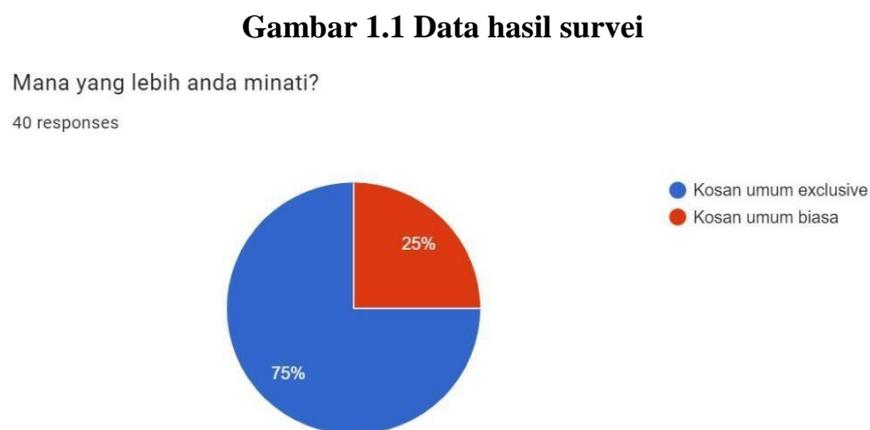
**Menurut Nurdini (2009)** “Rumah kost atau hunian sewa atau hunian transien merupakan hunian yang oleh pemiliknya disewakan seluruh atau sebagian unitnya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna untuk mewadahi kegiatan-kegiatan mahasiswa selama masa studinya dan berkesempatan dalam pengembangan dan peningkatan kualitas pendidikan di institusi akademik.”

Perubahan arah sektor ekonomi dari ekonomi industri menjadi ekonomi kreatif serta pemanfaatan teknologi yang semakin canggih membuat semua jenis pekerjaan lebih mudah. Kaum milenial pun perlahan

meninggalkan gaya bekerja tradisional beralih menjadi gaya kerja yang lebih santai dan fleksibel. Upaya pembangunan Rumah Kost ini memiliki tujuan untuk menjadikan sebuah alternatif tempat tinggal dimana generasi dapat berkembang sesuai dengan perkembangan zaman, sehingga mendapat sebuah hal pembelajaran yang baru untuk kelangsungan hidupnya. Diharapkan juga dapat membantu para mahasiswa ataupun karyawan dalam memilih tempat tinggal yang nyaman namun dengan harga yang jauh lebih terjangkau dari rumah kost lain yang berada dikawasan tersebut.

Di bawah ini merupakan data hasil survei yang telah penulis lakukan untuk menemukan target pasar bisnis rumah kost yang akan dibuat :

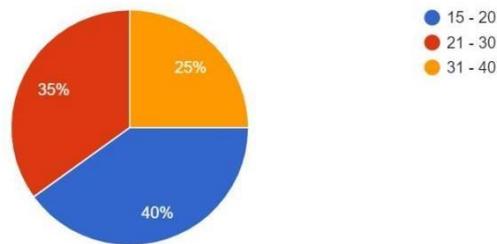
1. Pada gambar di bawah ini menunjukkan bahwa sebesar 75% dari 40 responses memilih sebuah kost umum exclusive.



**Sumber : Olahan Penulis, 2023**

2. Pada gambar di bawah ini menunjukkan hasil tertinggi dari survei yang telah dilakukan yaitu sebesar 40% peminat kost berada di umur 15 - 20 tahun, lalu yang kedua sebesar 35% berada di umur 21 - 30 tahun dan yang terakhir umur 31 - 40 tahun sebesar 25%.

**Gambar 1.2 Data hasil survei**



*Sumber : Olahan Penulis, 2023*

## **B. Gambaran Umum Bisnis**

### **1. Deskripsi Bisnis**

Bisnis akomodasi pada masa kini menjadi salah satu bidang usaha yang cukup berperan penting dalam konsumsi masyarakat. Seiring berjalannya waktu semakin bertambahnya pula kebutuhan pasar, maka banyak kriteria pasar yang harus dipenuhi baik dari segi fasilitas, aksesibilitas dan harga. Oleh karena itu penulis berniat untuk membuat sebuah akomodasi rumah kost. Melihat generasi milenial merupakan target pasar yang ingin dicapai maka akomodasi rumah kost ini tidak hanya akan

menjual kamar saja, namun juga hadir dengan konsep *open space* dan *smart living*.

*Smart Living* (kehidupan pintar) mengacu pada penggunaan teknologi pintar dan solusi berbasis *Internet of Things (IoT)* dalam rumah tangga dan gaya hidup sehari-hari untuk meningkatkan kenyamanan, efisiensi, keamanan, dan keberlanjutan.

Dalam konsep *Smart Living*, berbagai perangkat dan sistem di dalam rumah dapat terhubung dan saling berkomunikasi melalui jaringan internet. Contoh perangkat yang dapat digunakan dalam *Smart Living* termasuk speaker pintar, pencahayaan pintar, termostat pintar, kamera keamanan pintar, peralatan rumah tangga terhubung seperti kulkas atau mesin cuci pintar, sistem keamanan pintar, dan masih banyak lagi.

Tujuan dari *Smart Living* adalah untuk menciptakan lingkungan yang lebih nyaman, efisien, dan aman bagi penghuni rumah. Beberapa manfaat utama dari *Smart Living* antara lain:

- Kenyamanan

Dengan menggunakan perangkat pintar, penghuni rumah dapat mengontrol dan mengotomatisasi berbagai aspek kehidupan sehari-hari, seperti pencahayaan, pengaturan suhu, sistem hiburan, dan lain

sebagainya. Penghuni dapat menggunakan suara, aplikasi ponsel, atau jadwal yang terprogram untuk mengatur dan mengontrol perangkat tersebut.

- Efisiensi Energi

Sistem pintar dapat membantu mengoptimalkan penggunaan energi di rumah. Misalnya, termostat pintar dapat mempelajari pola kehadiran penghuni dan mengatur suhu secara otomatis, sehingga menghemat energi saat rumah tidak berpenghuni. Penerangan pintar dapat menggunakan sensor gerak untuk menyalakan atau mematikan lampu saat diperlukan. Hal ini dapat mengurangi konsumsi energi dan membantu mengurangi biaya utilitas.

- Keamanan

Sistem keamanan pintar, seperti kamera keamanan, sensor gerak, dan pengunci pintu pintar, dapat meningkatkan tingkat keamanan di rumah. Penghuni dapat memantau rumah mereka secara real-time melalui perangkat pintar mereka dan menerima pemberitahuan jika ada aktivitas yang mencurigakan. Mereka juga dapat mengontrol akses ke rumah dengan pengunci pintar yang dapat dikendalikan dari jarak jauh.

- Keterhubungan

*Smart Living* memungkinkan penghuni untuk terhubung dengan perangkat mereka di mana saja dan kapan saja. Mereka dapat mengontrol dan memantau rumah mereka melalui aplikasi ponsel atau perangkat yang terhubung dengan internet. Beberapa perangkat bahkan dapat terhubung dengan asisten virtual seperti *Google Assistant* atau *Amazon Alexa*, memungkinkan penghuni mengendalikan rumah mereka dengan suara.

- Keberlanjutan

Dengan memanfaatkan teknologi pintar, *Smart Living* dapat membantu mengurangi konsumsi energi dan dampak lingkungan negatif. Penggunaan energi yang lebih efisien, pengelolaan limbah yang lebih baik, dan kontrol yang lebih baik terhadap sumber daya dapat membantu mengurangi jejak lingkungan rumah tangga.

Namun, penting untuk mempertimbangkan keamanan dan privasi saat menerapkan *Smart Living*. Sebagai pemilik dari sebuah bisnis yang menerapkan konsep ini penting untuk mengamankan jaringan Wi-Fi rumah Anda, menggunakan perangkat dari produsen tepercaya, dan memantau pengaturan privasi pada perangkat Anda untuk melindungi informasi pribadi Anda.

Konsep *open space* sendiri disini bermaksud dengan rumah kost yang memiliki ruang terbuka dimana rumah kost memiliki sirkulasi udara yang baik. Sedangkan konsep *smart living* adalah cara atau gaya hidup dimana bertujuan untuk sebuah kepraktisan dan efisiensi guna mendapatkan kenyamanan yang maksimal. Beberapa fasilitas yang akan ada di rumah kost ini adalah kamar full furnish dilengkapi dengan kamar mandi dalam, balcon dan jendela disetiap kamar, ruang santai, ruang tamu, dapur atau area coffe break disetiap lantai, parkir, wifi, laundry, kantin, cleaning service dan keamanan 24 jam. Fasilitas pendukung lainnya yaitu dengan memiliki *co-working space*.

**Menurut Moreira (2013)** *Co-working space* adalah merupakan sebuah ruang yang difungsikan sebagai ruang kerja yang dapat dimanfaatkan bersama sehingga dapat menciptakan suasana kolaboratif, fleksibel dan berbagi pengetahuan diantara anggota.

Rumah Ibu ini juga akan dipasarkan melalui platform media sosial seperti Tiktok, Instagram, WhatsApp, Facebook dan platform lainnya seperti website atau situs-situs yang menawarkan jasa penyewaan kamar kost seperti Mamikost. Dengan inovasi ini penulis berharap bahwa penghuni kost dapat tetap produktif dengan nyaman tanpa perlu mengeluarkan biaya lebih atau pun harus keluar dari area

kost. Berawal dari rencana ini penulis memiliki peluang untuk mengembangkan ide bisnis dengan konsep kost yang akan dijalani. Penulis yakin inovasi ini dapat membedakan dan bersaing dengan rumah kost lainnya yang ada dikawasan tersebut.

## 2. Deskripsi Logo dan Nama

Istilah logo pertama kali muncul pada tahun 1937, Logo adalah sebuah sketsa atau gambar yang memiliki arti tersendiri, biasanya logo merupakan identitas visual dari sebuah brand atau perusahaan. Menurut Sularko (2008:6) Logo atau *corporate identity* atau *brand identity* adalah sebuah tanda yang secara langsung tidak menjual, tetapi memberi suatu identitas yang pada akhirnya sebagai alat pemasaran yang signifikan, bahwa logo mampu membedakan suatu produk atau jasa dari kompetitornya.

Pemilihan nama bisnis yaitu “ **Rumah Ibu** “ dipilih oleh penulis karena memiliki makna atau arti tersendiri. Rumah Ibu berarti rumah kost yang akan dibangun ini memiliki suasana seperti dirumah sendiri, Pemilihan kata ibu juga digambarkan sebagai sosok ibu yaitu seseorang yang selalu membawa kehangatan dan kenyamanan kedalam rumah. Karena seperti yang kita ketahui bahwa hampir setiap penghuni kost merupakan seorang pelajar atau pekerja yang merantau jauh dari

rumah, jadi penulis berharap bahwa rumah kost ini selalu membawa kehangatan, kenyamanan serta dapat mengobati rasa rindu karena jauh dari rumah dan keluarga kepada setiap penghuninya.

**Gambar 1.3 Logo dan Nama**



*Sumber : Olahan Penulis, 2023*

- **Gambar Rumah Warna Coklat**

Rumah adalah tempat tinggal yang dirancang untuk menyediakan perlindungan, kenyamanan, dan privasi bagi penghuninya. Rumah umumnya merupakan bangunan atau struktur yang terdiri dari beberapa ruangan yang berfungsi sebagai tempat tidur, dapur, kamar mandi, ruang tamu, dan area lainnya yang digunakan untuk beraktivitas sehari-hari.

Selain itu, rumah juga menjadi tempat berkumpulnya anggota keluarga, di mana mereka bisa beristirahat, makan, belajar,

dan melakukan berbagai kegiatan lainnya. Rumah juga merupakan tempat di mana orang dapat mengungkapkan identitas pribadi mereka melalui desain interior, dekorasi, dan gaya arsitektur.

Disini rumah digambarkan sebagai tempat tinggal. Rumah secara umum adalah sebuah bangunan yang dijadikan sebagai tempat tinggal, tempat berlindung dan tempat beristirahat bagi penghuninya untuk jangka waktu tertentu. Arti warna coklat yaitu kenyamanan, kehangatan, keamanan namun tetap elegan.

- **Gambar Ibu**

Ibu memiliki peran yang sangat penting dalam keluarga dan dalam kehidupan anak-anak. Sebagai ibu, ia memiliki tanggung jawab untuk merawat, melindungi, dan memenuhi kebutuhan fisik, emosional, dan sosial anak-anaknya. Ibu juga berperan dalam memberikan kasih sayang, mendidik, membimbing, dan mengajarkan nilai-nilai serta norma-norma kepada anak-anak.

Istilah "ibu" juga dapat digunakan secara lebih luas untuk merujuk pada figur yang menyediakan peran dan kasih sayang yang serupa. Sosok ibu digambarkan sebagai sosok yang penuh kasih sayang dan kehangatan. Rumah kost ini akan memberikan kehangatan dan kenyamanan bagi penghuninya.

- **Gambar Tanaman Bunga**

Gambar bunga melambangkan kasih sayang. Keindahan bunga juga memberikan kesejukan dan kedamaian. Tanaman bunga dapat memberi efek positif bagi kesehatan mental para penghuni seperti dapat mengurangi stress, depresi dan kecemasan.

- **Gambar Titik - titik di atas Rumah**

Gambar titik - titik di atas rumah digambarkan sebagai bintang dilangit. Bintang merupakan objek langit yang bersinar terang pada malam hari. Cahaya cantik bintang selalu menerangi bumi. Gambar bintang dimaksud seperti rumah kost ini yang akan tetap selalu bersinar walaupun banyak pesaing.

- **Nama Rumah Ibu**

Nama Rumah Ibu diambil karena penulis ini penghuni selalu merasakan kenyamanan dan kehangatan didalam rumah walaupun jauh dari keluarga. Penulisan Rumah Ibu menggunakan *font* berwarna hitam agar nama rumah kost dapat terlihat dengan jelas dan mudah diingat.

### **3. Identitas Bisnis**

Dalam bisnis lokasi merupakan salah satu kunci atau strategi untuk mengembangkan produk atau jasa yang akan dijual. Lokasi bisnis sangat penting untuk kesuksesan sebuah usaha. Pemilihan lokasi yang tepat dapat mempengaruhi jumlah pelanggan, aksesibilitas, visibilitas, dan keberlanjutan bisnis. Pemilihan lokasi yang strategis merupakan salah satu kunci keberhasilan bisnis, karena dengan lokasi yang strategis pelaku usaha dapat peluang besar untuk mengembangkan bisnisnya. Lokasi strategis yang dimaksud seperti lokasi yang memiliki akses yang mendukung. Misalnya seperti jalanan yang dapat diakses baik menggunakan mobil atau motor, dapat diakses menggunakan kendaraan umum seperti kereta atau bus akan memudahkan konsumen mengakses lokasi bisnis. Maka dari itu penulis sudah menentukan dimana lokasi strategis yang akan dijadikan tempat untuk mendirikan rumah kost ini. Berikut lokasi tempat yang akan didirikan :

**Gambar 1.4 Denah Bisnis**



*Sumber : Google Maps*

Lokasi atau tempat dimana suatu usaha akan dibangun atau didirikan menjadi salah satu faktor penting dalam pembangunan dan pemasaran serta target dalam sebuah usaha bisnis. Penulis memilih lokasi di Jl. Kelengkong No.36, RT.4/RW.2, Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten 15345. Banyaknya universitas dan perkantoran disekitar area tersebut dan akses yang mudah dijangkau seperti Akses Tol Cisauk, Stasiun kereta api Cisauk, pusat perbelanjaan Aeon Mall, Puskesmas Cisauk dan Rumah Sakit Eka Hospital membuat penulis melihat besarnya peluang dikawasan tersebut.

### **C. Visi dan Misi**

Visi dan misi adalah pernyataan penting yang menggambarkan tujuan jangka panjang dan nilai-nilai inti dari suatu organisasi atau bisnis. Dalam membangun dan pengembangan suatu usaha visi dan misi dibutuhkan sebagai acuan atau suatu target yang akan dicapai dalam jangka waktu tertentu. Visi merupakan pernyataan tentang tujuan jangka panjang yang diinginkan oleh suatu organisasi. Visi menggambarkan cita-cita atau gambaran masa depan yang ingin dicapai oleh organisasi tersebut. Visi yang baik memberikan arahan dan inspirasi kepada semua anggota organisasi.

**Menurut Aditya (2010)** Visi adalah suatu pandangan jauh tentang perusahaan, tujuan - tujuan jauh tentang perusahaan dan apa yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut pada masa yang akan datang.

Misi merupakan pernyataan yang menjelaskan tujuan inti organisasi, mengidentifikasi tujuan utama, dan menggambarkan kegiatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut. Misi membantu memberikan fokus dan arah kepada organisasi serta memberikan panduan dalam pengambilan keputusan.

**Menurut Wibisono (2006)** Misi merupakan penetapan sasaran atau tujuan perusahaan dalam jangka pendek (biasanya 1 sampai 3 tahun).

Sebagai usaha baru Rumah Ibu memiliki Visi dan Misi berikut :

- **Visi**

“ Rumah kost dengan konsep smart living yang menyediakan *Co-working space* sebagai fasilitas pendukung untuk generasi milenial agar tetap bisa tetap produktif tanpa perlu keluar area kost.”

- **Misi**

1. Menawarkan Rumah Kost dengan konsep open space dan smart living.
2. Menciptakan suasana yang nyaman untuk memberikan kehangatan dan kenyamanan bagi penghuninya.

3. Memberikan pelayanan keamanan dan kebersihan untuk meningkatkan kepuasan konsumen.

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

Dalam memulai suatu usaha atau bisnis baru penting untuk kita mengetahui kelebihan dan kekurangan dari produk atau jasa yang akan ditawarkan guna mengetahui besar kecilnya daya saing dan arget pasar. Menganalisis SWOT membantu kita dalam terus berinovasi dan memberikan pelayanan yang prima kepada pelanggan. **Menurut Rangkuti (2016:10)** analisis SWOT adalah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (*strengths*) kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunities*), dan ancaman (*threats*) dalam suatu proyek atau suatu spekulasi bisnis.

Kekuatan (*strength*) adalah faktor internal yang memberikan keunggulan atau kelebihan kompetitif bagi organisasi. Ini termasuk sumber daya yang kuat, keahlian khusus, reputasi yang baik, aset yang bernilai, atau keunggulan dalam produk atau layanan.

Kelemahan (*weakness*) ialah merupakan suatu faktor internal yang menghambat kinerja atau merugikan organisasi. Ini bisa berupa keterbatasan

sumber daya, kurangnya keahlian atau pengalaman, kualitas produk yang rendah, atau kelemahan dalam infrastruktur atau proses bisnis.

Peluang (*opportunities*) merupakan faktor eksternal yang dapat dimanfaatkan oleh organisasi untuk mencapai pertumbuhan atau keuntungan. Peluang bisa terkait dengan perubahan dalam pasar, tren industri, perubahan regulasi, atau perkembangan teknologi baru.

Ancaman (*threats*) adalah faktor eksternal yang dapat menghambat kinerja atau mengancam keberhasilan organisasi. Ancaman bisa berupa persaingan yang ketat, perubahan tren pasar, peraturan yang ketat, perubahan kebijakan pemerintah, atau risiko lingkungan.

Analisis SWOT membantu sebuah organisasi untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan internal mereka, serta peluang dan ancaman eksternal yang harus di pertimbangkan. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang faktor-faktor ini, organisasi atau sebuah bisnis dapat merancang strategi yang lebih efektif, mengoptimalkan potensi mereka, mengatasi kelemahan, dan mengantisipasi ancaman yang mungkin muncul. Maka dari itu penting bagi Rumah Ibu menganalisis SWOT agar mampu bersaing dengan jasa penyedia rumah kost lainnya. Di bawah ini adalah deskripsi analisis SWOT dari usaha rumah kost Rumah Ibu :

#### **Tabel 1. 1 Tabel Analisis SWOT**

<p><b>STRENGTH ( Kekuatan )</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Menyediakan rumah kost dengan konsep open space dan smart living</li> <li>● Menghadirkan <i>Co-Working Space</i> sebagai nilai tambah.</li> <li>● Menyediakan kamar <i>full furnished</i>, Laundry dan area kantin.</li> <li>● Sistem keamanan 24 jam.</li> <li>● Lokasi rumah kost yang strategis dekat dengan area perkantoran, sektor pendidikan, area perbelanjaan, stasiun, jalan toll, rumah sakit dan administasi publik.</li> </ul>
<p><b>WEAKNESS ( Kelemahan )</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Biaya modal yang cenderung tinggi.</li> <li>● Kurangnya pengalaman dari penulis karena merupakan ide bisnis baru.</li> </ul>
<p><b>OPPORTUNITIES ( Peluang )</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Menghadirkan konsep baru yang belum banyak dilokasi tersebut.</li> <li>● Harga yang masih terjangkau dengan fasilitas yang ditawarkan.</li> <li>● Banyaknya pelajar dan pekerja yang membutuhkan tempat tinggal sementara.</li> </ul>

<b>THREATS ( Ancaman )</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Banyak rumah kost dengan harga yang lebih murah.</li> <li>● Adanya pesaing yang lokasinya tidak jauh dari lokasi Rumah Ibu.</li> </ul>
----------------------------	---

**Sumber : Olahan Penulis, 2023**

### **E. Spesifikasi Produk dan Jasa**

Memilih konsep *open space* dan *smart living*, bisnis kost Rumah Ibu merupakan bisnis akomodasi dengan sistem pembayaran yang akan jatuh tempo disetiap bulannya. Memiliki 12 kamar dengan hanya terdapat satu tipe kamar yang akan dijual rumah kost ini akan berdiri dengan luas tanah dan bangunan 260m<sup>2</sup>. Berikut merupakan spesifikasi fasilitas dan kamar yang akan ditawarkan, diantaranya :

#### **1. Spesifikasi Bangunan**

- Terdiri dari 12 kamar dengan satu tipe.
- Co -Working space.
- Ruang tunggu atau ruang tamu.
- Dapur umum.
- Ruang santai dengan konsep open space
- Kantin.
- Parkiran.

- Pos keamanan.

## 2. **Spesifikasi Kamar**

- Kamar full furnished
- Berukuran 3x5m<sup>2</sup>
- Kamar mandi dalam
- Lemari
- Meja belajar dan kursi
- Ac
- Jendela
- Balcon

## 3. **Spesifikasi Fasilitas Pendukung**

- Wifi disetiap lantai
- Area bermain pingpong
- Cleaning service 1x dalam seminggu
- Laundry 3kg per minggu
- Sistem keamanan dan CCTV 24 jam.

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

**Menurut Molengraffa**, badan usaha digambarkan sebagai kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan bersifat keluar untuk bisa

mendapatkan sebuah penghasilan dengan melakukan sebuah kegiatan produksi didalamnya. Hasil produksi itulah yang kemudian diperdagangkan secara bebas dimasyarakat. Berdasarkan UU tentang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 badan usaha adalah badan hukum atau yang bukan badan hukum di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan melakukan usaha dalam suatu wilayah usaha tertentu, baik berbentuk badan hukum atau tidak. Perusahaan Perseorangan merupakan jenis badan usaha yang dipilih oleh Rumah Ibu, dikerenakan modal dan segala aspek keuangan dan sistem managemet akan dikelola secara pribadi oleh pemilik.

- Perusahaan Perseorangan ( PO )

Perusahaan perseorangan, juga dikenal sebagai bisnis perseorangan atau usaha perseorangan, adalah jenis bisnis yang dimiliki dan dijalankan oleh satu orang. Dalam perusahaan perseorangan, tidak ada pemisahan hukum antara pemilik bisnis dan entitas bisnis itu sendiri. Pemilik bisnis ini bertanggung jawab secara pribadi atas hutang dan kewajiban bisnis. Bisnis dimiliki sepenuhnya oleh satu individu yang bertindak sebagai pemilik tunggal. Pemilik tersebut memiliki kendali penuh atas operasional dan pengambilan keputusan bisnis.

Perusahaan perseorangan cenderung memiliki skala operasional yang lebih kecil dibandingkan dengan perusahaan yang lebih besar. Ini

disebabkan oleh keterbatasan sumber daya dan tenaga kerja yang dimiliki oleh pemilik. Perusahaan perseorangan sering ditemui dalam berbagai sektor bisnis, seperti toko-toko kecil, restoran, konsultan independen, pengacara independen, fotografer independen, dan lain sebagainya. Meskipun bisnis perseorangan memiliki keuntungan dan kelemahan tertentu, mereka memberikan pemiliknya kebebasan dan kendali penuh atas operasional dan pengambilan keputusan bisnis.

**Menurut Murti Sumarai dan Jhon Supriyanto,** Perusahaan Perseorangan adalah badan usaha atau perusahaan yang dimiliki, dikelola, dan dipimpin oleh individu, dimana bertanggungjawab atas aktifitas dan resiko perusahaan ditanggung oleh orang tersebut.

## **G. Aspek Legalitas**

Dalam membuat suatu usaha atau bisnis aspek legalitas merupakan salah satu hal penting yang harus diperhatikan hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa bisnis yang dibuat beroperasi secara sah dan mematuhi peraturan hukum yang berlaku. Berdasarkan jenis badan usaha yang telah dipilih untuk bisnis rumah kost Rumah Ibu yaitu jenis badan usaha Perusahaan Perseorangan atau PO, maka berikut adalah beberapa aspek yang harus diperhatikan :

### **1. Nomor Pokok Wajib Pajak ( NPWP )**

NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) adalah nomor identifikasi pajak yang diberikan kepada individu atau entitas yang memiliki kewajiban perpajakan di Indonesia. NPWP dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagai bagian dari sistem perpajakan di Indonesia. Setiap wajib pajak, baik itu perusahaan maupun perseorangan, diwajibkan untuk memiliki NPWP. NPWP digunakan untuk mengidentifikasi wajib pajak dalam administrasi perpajakan. Nomor ini digunakan dalam proses pelaporan dan pembayaran pajak, seperti perhitungan dan pelaporan pajak penghasilan, perpajakan atas penjualan, dan transaksi perpajakan lainnya. Memiliki NPWP yang sah dan mematuhi kewajiban perpajakan adalah penting untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum perpajakan yang berlaku.

## 2. Izin Lokasi dan Izin Mendirikan Bangunan ( IMB )

Izin lokasi atau izin mendirikan bangunan (IMB) adalah izin yang diperlukan untuk mendirikan, merenovasi, atau memperluas bangunan di suatu lokasi. Izin ini dikeluarkan oleh otoritas pemerintah setempat, biasanya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) atau Badan Perizinan Terpadu (BPT) di wilayah yang bersangkutan. Penting untuk mencari informasi yang lebih spesifik dan menghubungi otoritas yang berwenang di wilayah tersebut untuk

memperoleh persyaratan yang tepat terkait izin lokasi atau IMB. Setiap wilayah atau negara memiliki peraturan yang berbeda dalam hal perizinan dan regulasi bangunan.

### 3. Izin Lingkungan

Izin Lingkungan adalah izin yang diperlukan untuk kegiatan atau proyek yang berpotensi memiliki dampak terhadap lingkungan. Izin ini dikeluarkan oleh otoritas lingkungan setempat, seperti Badan Lingkungan Hidup (BLH) atau lembaga sejenisnya, sesuai dengan peraturan yang berlaku di negara atau wilayah hukum tertentu. Izin Lingkungan bertujuan untuk memastikan bahwa kegiatan tersebut dilakukan dengan memperhatikan aspek lingkungan dan konservasi sumber daya alam. Penting untuk mencari informasi yang lebih spesifik dan menghubungi otoritas lingkungan yang berwenang di wilayah dimana sebuah bisnis akan didirikanhal itu bertujuan untuk memperoleh persyaratan yang tepat terkait Izin Lingkungan. Pastikan sebelum membangun sebuah usaha atau bisnis sebagai seorang owner harus memahami dan mematuhi peraturan lingkungan yang berlaku untuk melindungi dan melestarikan lingkungan sekitar.