

# BAB I

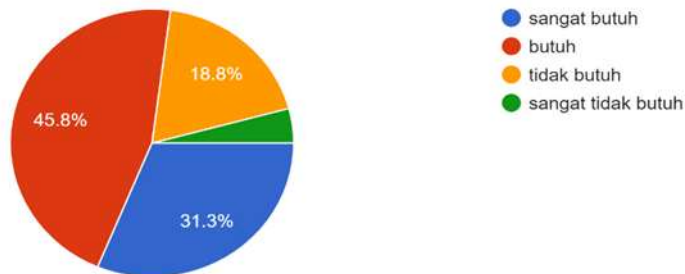
## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dengan semakin membaiknya keadaan pasca COVID-19 maka pembelajaran tatap muka sudah mulai dilaksanakan kembali, dan juga para pekerja yang mulai bekerja kembali. Para mahasiswa/i dan pekerja yang merantau dari kota asal mereka sangat membutuhkan akomodasi dalam jangka waktu tertentu.

Apa anda membutuhkan rumah kost di daerah dayeuhkolot yang berdekatan dengan Telkom University dan Poltekpar NHI Bandung?

48 responses



**GAMBAR 1. 1**  
**DIAGRAM KEBUTUHAN RUMAH KOST**

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Dapat dilihat bahwa sekitar 31,3% konsumen sangat membutuhkan rumah kost, 45,8% membutuhkan, dan 18,8% tidak membutuhkan rumah kost dari 48 partisipan dapat terlihat bahwa rumah kost cukup banyak dibutuhkan di Dayeuhkolot.

Menurut **Ismayanti (2011:72)** “Akomodasi adalah sarana penyediaan jasa penginapan dan sekaligus dilengkapi dengan jasa makanan dan minuman sebagai sarana penunjang pariwisata bagi wisatawan”. Salah satu akomodasi yang paling di cari oleh mahasiswa/i dan pekerja yang sedang merantau adalah rumah kos.

Menurut **Britannica (2015)**, “indekos adalah rumah pribadi di mana pemiliknya menyediakan kamar dan papan untuk tamu yang membayar”.

Dari penjelasan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa rumah kos adalah salah satu lembaga yang menawarkan jasa persewaan kamar untuk dihuni dalam jangka waktu tertentu, yang biasanya dibayar setiap bulan sesuai kontrak persewaan dengan pemilik jasa, yang menyewa tempat bersama penyewa.

Rumah kos ini juga akan mengusung konsep *Eco House Design* yang didesain secara khusus dengan memperhatikan faktor lain selain estetika, yaitu ramah lingkungan. Hal tersebut tentu saja mempunyai beberapa manfaat diantaranya, ramah lingkungan, menciptakan lingkungan yang asri, menghemat energi, membantu menjaga ekosistem lingkungan.

*Eco House Design* atau rumah ramah lingkungan merupakan konsep hunian yang mengutamakan kelestarian lingkungan dengan mengurangi kerusakan lingkungan. Konsep ini dikembangkan secara khusus dengan mempertimbangkan beberapa faktor lingkungan mulai dari penggunaan energi, keberadaan lingkungan hijau dan aspek ekologi lainnya.

Konsep ini pun bisa menjadi satu cara dalam mengurangi kerusakan suatu lingkungan dan pemakaian energi yang berlebihan, meski dapat dibilang

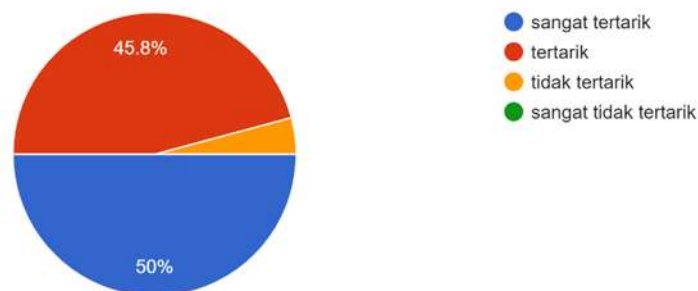
konsep yang rumit tetapi *eco house design* ini dapat memberi manfaat bagi para penghuni, lingkungan, hingga masyarakat di sekitarnya.

Mengutip jurnal yang ditulis oleh **Rachmayanti & Roesli (2014)**, “*Green Architecture* merupakan ssebuah metode desain arsitektur atau interior bangunan yang mampu meminimalkan berbagai efek dan elemen desain yang berbahaya bagi kesehatan manusia atau lingkungan”.

Salah satu contoh *eco house design* yang akan digunakan *Zain House* adalah setiap kamar akan menghadap langsung ke taman dan mempunyai langit langit yang tinggi agar dapat membuat suhu ruangan lebih sejuk dengan sistem pencahayaan yang baik agar dapat mengurangi pemakaian listrik berlebih.

Apa anda tertarik dengan kamar kost dengan konsep Eco House Design?

48 responses



**GAMBAR 1. 2**

### **KETERTARIKAN KONSEP *ECO HOUSE DESIGN***

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Dapat dilihat bahwa sekitar 50% konsumen merasa tertarik dengan konsep *Eco House Design*, 45,8% tertarik, dan 4,2% tidak tertarik dengan konsep tersebut dari 48 partisipan dapat terlihat bahwa kamar kost dengan konsep *Eco House Design* cukup banyak diinginkan oleh masyarakat Dayeuhkolot.

Konsep bisnis yang penulis paparkan yaitu suatu usaha hunian kos yang menawarkan suatu pelayanan yang maksimal dan menarik. Semoga konsep bisnis yang penulis usulkan ini dapat menjadi suatu ketertarikan tersendiri untuk para mahasiswa/i atau para pekerja yang sedang merantau.

## **B. Gambaran Umum Bisnis**

- Deskripsi Bisnis

*Zain House* adalah nama suatu bisnis akomodasi berupa bangunan dengan menyediakan beberapa kamar yang bernuansa seperti berada di rumah. *Zain House* ini juga memiliki konsep *Eco House Design* yang berarti sebuah konsep hunian yang mengutamakan kelestarian lingkungan dengan mengurangi dampak kerusakan lingkungan. *Eco House Design* juga menekankan pada sumber daya alam terbarukan, pengelolaan dan pemilahan sampah, serta keberadaan ruang hijau dalam bangunan. Dengan beberapa manfaat seperti ramah lingkungan, menciptakan lingkungan yang sehat, menghemat biaya dan menghemat energi.

Di setiap kamar *Zain House* ini mempunyai langit-langit yang tinggi agar dapat menciptakan hawa yang lebih sejuk dan memanfaatkan cahaya alami yang dapat menghemat listrik lalu setiap kamar akan langsung menghadap taman dan ada juga kolam ikan yang dapat membuat suasana hati dan pikiran penyewa menjadi tenang dan nyaman. *Zain House* ini memiliki beberapa fasilitas seperti kamar mandi di dalam, *internet access*, *kasur*, *meja*, dan *AC*.

*Zain House* juga menyediakan ruangan bagi para penyewa untuk bersantai dan berinteraksi satu sama lain, di ruangan ini tersedia, televisi, *playstation*, *mini library*, beberapa alat musik dan juga permainan – permainan yang bisa dimainkan oleh penyewa. Juga tidak lupa dengan adanya dapur bersama yang akan memudahkan para penyewa dan ruang mencuci sekaligus untuk menjemur pakaian para penyewa tersebut.

- Deskripsi Logo & Nama

*Zain House* adalah nama suatu bisnis akomodasi yang mempunyai makna yaitu *Zain* yang diambil dari nama adik penulis sendiri yang diharapkan dapat membuat sebuah bisnis keluarga dan *House* yang mempunyai makna seperti tinggal di rumah yang dapat membuat para penyewa merasa nyaman dan aman.

*Zain House* ini mengusung tema *Eco House Design* yang didesain secara khusus dengan memperhatikan faktor lingkungan mulai dari penggunaan energi, lingkungan hijau, dan aspek ramah lingkungan lainnya. *Eco House Design* bisa menjadi salah satu cara mengurangi kerusakan lingkungan dan penggunaan energi yang berlebihan. Juga mempunyai manfaat untuk penghuni, lingkungan, hingga masyarakat di sekitarnya. Seperti, menghemat energi, membantu menjaga ekosistem alam.



**GAMBAR 1.3**

**LOGO DARI ZAIN HOUSE**

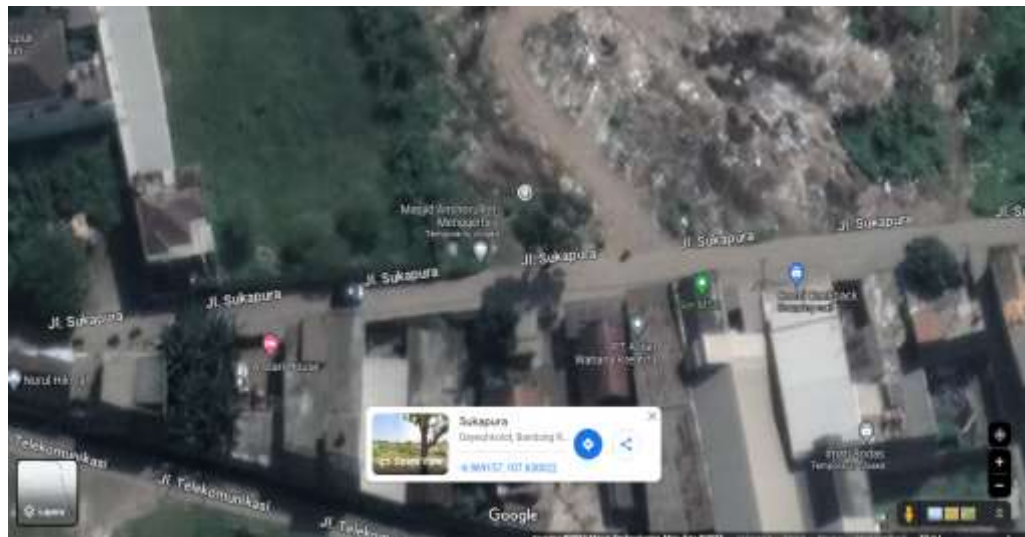
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Logo *Zain House* mempunyai beberapa makna di samping desainnya yang simpel. Diawali dengan lambang rumah yang melambangkan tempat untuk tinggal dengan aman dan nyaman, daun hijau yang melambangkan tanaman hijau yang sehat.

- Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan)

Identitas dari sebuah bisnis sangatlah penting saat akan mendirikan suatu usaha, diatas sudah penulis jelaskan tentang nama bisnis, logo bisnis, serta tujuan dalam membuat bisnis ini. Identitas bisnis yang tidak kalah penting adalah lokasi. Lokasi ini akan menjadi penentu berjalannya sebuah usaha dalam mencari target pasar. Usaha ini akan berada di Jl. Mengger Hilir No.46-162, Sukapura, Kec. Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40267. Lokasi ini berdekatan dengan kampus Telkom dan juga Poltekpar NHI

Bandung yang berada di dayeuhkolot. Berikut denah lokasi *Zain House* jika di lihat dari *Google Maps*.



**GAMBAR 1. 4**  
**DENAH LOKASI ZAIN HOUSE**

Sumber: *Google Maps*



**GAMBAR 1. 5**  
**TAMPAK DEPAN MELALUI *GOOGLE EARTH***

Sumber: *Google Maps*

Para pelanggan dapat melakukan reservasi melalui nomor telepon yang terhubung ke *whatsapp* dengan nomor 087780028984.

### C. Visi & Misi

Visi & misi *Zain House* adalah:

Visi

Menjadi kos-kosan bertema *Eco House Design* pertama di Dayeuhkolot dengan pelayanan yang maksimal.

Misi

1. Menyediakan kamar dengan suasana seperti di rumah.
2. Memberikan pelayanan terbaik kepada para penyewa.
3. Menyediakan fasilitas kos yang ramah lingkungan, nyaman dan aman.

### D. SWOT Analysis

Menurut **Rangkuti** dalam **Dj. Rusmawati (2017:918)** menjelaskan bahwa, “Analisis SWOT secara sistematis ialah suatu cara mengidentifikasi berbagai faktor yang dapat membentuk strategi perusahaan. Analisis berbasis logika ini dapat membantu menaikkan kekuatan ataupun peluang, tetapi juga dapat membantu mengurangi kelemahan dan ancaman”.

Berikut ini bentuk analisis SWOT dari *Zain House*.



TABEL 1. 1 ANALISIS SWOT ZAIN HOUSE

Kekuatan ( <i>Strenght</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memiliki halaman hijau yang mampu membuat para penyewa merasa nyaman dan tenang.</li> <li>• Memiliki konsep atau tema <i>Eco House Design</i>.</li> <li>• Memiliki fasilitas kamar lengkap, seperti (Kasur, lemari, kamar mandi di dalam, meja, <i>internet access</i>, dan <i>AC</i>).</li> <li>• Memiliki fasilitas ruangan untuk para penyewa berkumpul dan berinteraksi. (<i>Televisi, Playstation, Mini Library</i>, beberapa alat musik dan juga permainan – permainan).</li> <li>• Memiliki WiFi dengan internet berkecepatan tinggi yang dapat diakses 24 jam.</li> </ul>
Kelemahan ( <i>Weakness</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terbatasnya aktivitas yang ramai karena posisi kost yang berdekatan dengan rumah warga.</li> <li>• Lahan parkir yang terbatas.</li> <li>• Akses jalan yang sering macet.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memiliki harga yang relatif lebih mahal dari rumah kost yang lain.</li> </ul>
<p>Peluang <i>(Opportunity)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi yang strategis karena masih dalam lingkup area kampus Telkom dan Poltekpar NHI.</li> <li>• Banyak mahasiswa/I dari luar kota Bandung yang membutuhkan akomodasi jangka panjang.</li> <li>• Banyak pekerja dari luar kota Bandung untuk bekerja atau mencari pekerjaan dan membutuhkan akomodasi jangka panjang.</li> </ul>
<p>Ancaman <i>(Threat)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyaknya rumah kost yang memiliki akses lebih dekat dengan tempat kerja dan area kampus Telkom dan Poltekpar, dengan konsep yang biasa.</li> <li>• Banyaknya rumah kost yang memiliki harga lebih terjangkau.</li> </ul>

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

### E. Spesifikasi Produk/Jasa

*Zain House* adalah solusi untuk para perantau dan sedang mencari tempat tinggal. *Zain House* ini menyediakan 8 kamar dan mempunyai fasilitas

seperti kamar mandi di dalam, *AC*, lemari, meja, *internet access*, listrik, air, wifi dan dapur bersama.

Dengan mengambil konsep *Eco House Design*, kost ini pun akan mempunyai sistem sirkulasi udara yang baik, langit-langit yang tinggi, pencahayaan yang alami, memperhatikan sistem sanitasi atau pembuangan limbah, dan pemilahan sampah.

Ada pun halaman hijau yang berbentuk taman mini dengan kolam ikan yang menjadi tempat bersantai bagi para penyewa untuk melepaskan penat setelah bekerja atau pun menimba ilmu. Dan juga dilengkapi CCTV agar mengurangi resiko pencurian.

*Zain House* ini juga mempunyai ruangan kecil yang dilengkapi dengan *television, playstation, mini library*, beberapa alat musik, dan juga permainan-permainan kecil yang dapat digunakan oleh para penyewa untuk berkumpul dan berinteraksi.

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

Menurut **Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020**, “Badan Usaha adalah badan hukum atau bukan badan hukum yang dibentuk di wilayah Indonesia yang akan menjalankan usaha ataupun bergerak dalam bidang tertentu”.

Menurut **Murti Sumarni dan Jhon Suprianto 2014**. “Perusahaan dimiliki dan dikendalikan oleh orang yang mempunyai tanggung jawab untuk mengarahkan semua risiko dan kegiatan perusahaan”.

Dari penjelasan diatas penulis menyimpulkan bahwa jenis entitas ekonomi *Zain House* adalah PO (Perusahaan Perorangan), yaitu suatu usaha atau perusahaan yang dimiliki, dioperasikan dan dikelola oleh perorangan.

## **G. Aspek Legalitas**

Sebelum mendirikan hunian *Zain House*, penulis perlu menyiapkan beberapa dokumen perizinan untuk memenuhi aspek legalitas. Beberapa dokumen tersebut diantaranya:

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Dokumen penting untuk mendapatkan izin bangunan untuk rumah kost, yang tujuannya adalah untuk mendapatkan legalitas untuk bangunan yang sedang dibangun atau hukum rumah kost.

2. Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)

Dokumen ini mencerminkan perubahan status dari tanah swasta menjadi komersial.

3. Dokumen Lingkungan

Tujuan dari dokumen ini adalah untuk melindungi lingkungan sekitar rumah kos terhadap pengaruh yang ditimbulkan oleh bisnis Kost Hijau.

4. *Site Plan*

Dokumen yang berfungsi menjelaskan bangunan dan sekitarnya secara rinci.

5. Izin Operasional

Izin ini bisa didapat dari RT, RW, dan pemerintah setempat.

6. Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Yaitu sertifikat untuk gedung yang telah dibangun dan memenuhi persyaratan laik fungsi.

Berikut adalah syarat-syarat yang harus dimiliki dan dibutuhkan untuk mendirikan rumah kost.

1. Surat permohonan yang tercantum keabsahan dokumen dan di berikan materai Rp. 10.000.
2. Menyertakan kartu identitas atau penanggung jawab rumah kos seperti KTP dan KK.
3. Menyiapkan surat pernyataan persetujuan dari tetangga sekitar rumah kost dengan di lengkapi kartu tanda penduduk tetangga.
4. Salinan berkas (IMB).
5. Salinan PBB tahun terakhir.
6. Surat pernyataan dari pemilik atas perubahan kepemilikan atau kepengurusan.
7. Proposal teknis mengenai:
  - Jumlah kamar kost.
  - Penjelasan tentang fasilitas yang ditawarkan.
  - Harga per kamar.
  - Keterangan bangunan dilengkapi penjelasan setiap ruangan.