

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Pariwisata merupakan kegiatan yang tiap individu atau sekelompok orang dengan tujuan berwisata atau bersantai dengan cara pergi ke suatu tempat dengan sebuah rencana atau tanpa rencana. Dikutip dari buku “Strategi Bisnis Pariwisata” menurut **Revida,dkk (2020:33)** mengartikan pariwisata sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh suatu individu atau kelompok secara berpindah – pindah dari satu tempat ke tempat lain secara berulang-ulang yang dilakukan untuk sementara waktu dengan maksud untuk menikmati keindahan dan bukan untuk menambah penghasilan atau mencari nafkah.

Tempat tinggal merupakan salah satu dari kebutuhan dasar manusia. Tempat tinggal atau akomodasi merupakan hal yang akan selalu dibutuhkan oleh setiap individu atau kelompok. Menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia** Akomodasi adalah segala sesuatu yang sengaja disediakan untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Akomodasi merupakan suatu atau sebagian bangunan yang dirancang untuk ditempati atau dijadikan tempat tinggal sementara dimana setiap orang dapat menggunakan dan menikmati fasilitas yang ada.

Akomodasi dibagi menjadi 3 bagian, yaitu Komersial, Semi Komersial, dan Non Komersial. Akomodasi Komersial dibuat untuk memperoleh keuntungan, semi komersial merupakan jenis akomodasi yang

dibuat bukan hanya untuk memperoleh keuntungan tetapi juga untuk tujuan sosial, sedangkan akomodasi non komersial merupakan jenis akomodasi yang dibuat untuk tujuan sosial.

Bisnis dalam bidang akomodasi merupakan bisnis yang menjual produk utamanya berupa kamar dan fasilitas pendukung. Produk dan fasilitas yang ditawarkan harus mencukupi kebutuhan dasar dan keinginan pelanggan sesuai dengan anggaran, serta keinginan pelanggan.

Bisnis merupakan suatu usaha yang dibangun individu atau sebuah kelompok untuk memperoleh keuntungan melalui penjualan produk atau jasa yang ditawarkan kepada pelanggan. Menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia** indekos adalah merupakan jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan atau per tahun).

Rumah Kos adalah salah satu jenis akomodasi yang didirikan untuk digunakan oleh individu atau kelompok yang mencari tempat tinggal sementara untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia sebagai tempat untuk beristirahat disaat menjalani proses pendidikan atau juga menjadi tempat tinggal sementara bagi para pekerja yang jauh dari rumah.

Karawang adalah salah satu kota industri terbesar di Indonesia dengan Upah Minimum Kabupaten/Kota yang cukup tinggi. Karawang memiliki beberapa Kawasan industri, salah satunya ialah Karawang International Industrial City (KIIC). Menurut data dari Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Karawang, jumlah pencari kerja di Kabupaten Karawang mencapai 28.569 jiwa, dengan jumlah pabrik yang beroperasi di

Karawang sampai 2018 mencapai 1.762 pabrik. Dengan ini penulis melihat peluang dalam membangun bisnis rumah kos dengan menjadikan Mahasiswa dan Pekerja Pabrik sebagai target pasar utama dalam membangun bisnis ini. Terlebih lagi lokasi tempat dimana penulis ingin membangun bisnis rumah kos merupakan lokasi yang strategis, yang mana menjadi kelebihan dari Rumah Kos yang akan dibangun, karena berlokasi didekat universitas, rumah sakit, sekolah, mall, pintu tol Karawang Barat, serta dekat dengan kawasan industri yaitu Karawang International Industrial City (KIIC) dan Kawasan Industri Suryacipta.

Pada survey awal yang dilakukan penulis di Kabupaten Karawang, penulis menemukan tingginya jumlah bisnis usaha kos – kosan di Kabupaten Karawang. Rata – rata usaha bisnis kos – kosan yang ditemukan memiliki jumlah kamar, 10 – 20 kamar dengan fasilitas yang relatif sama, yaitu kamar berukuran 3x4 meter, lahan parkir untuk motor, ruang jemuran, dapur Bersama, kamar mandi dalam dan wifi. dan Sebagian besar penghuni usaha kos – kosan merupakan para pekerja pabrik yang ada di Karawang, dengan sistem pembayaran sewa kamar dibayarkan perbulan.

Berdasarkan hasil survey awal yang dilakukan oleh penulis, penulis menemukan beberapa kasus pencurian motor pada wilayah disekitar bisnis kos – kosan tersebut beroperasi yang membuat menurunnya jumlah minat dan kepercayaan konsumen dalam keamanan bisnis akomodasi yang ditawarkan. Maka dari itu penulis ingin membangun rumah kos di lokasi yang strategi dengan keamanan yang terjamin karena lokasi rumah kos yang ingin dibangun oleh penulis merupakan lokasi perumahan dengan

penjagaan dan pengawasan yang cukup ketat, yang hanya memiliki satu jalan untuk keluar dan masuk dari area perumahan. Seperti Namanya J.Kos yang diambil dari kata Jerikho yang diartikan dari Alkitab sebagai benteng tebal, kuat, dan kokoh yang dapat melindungi manusia yang tinggal didalamnya. Penulis ingin memastikan dan meyakinkan calon pelanggan agar dapat memiliki akomodasi yang aman serta nyaman tanpa takut akan hal yang tidak diinginkan.

B. Deskripsi Umum

Bisnis akomodasi merupakan salah satu bisnis yang mempunyai potensi yang kuat dalam memperoleh keuntungan. Bisnis akomodasi merupakan bisnis yang akan memenuhi kebutuhan dasar manusia. Namun, dewasa ini bisnis akomodasi tidak berhenti pada kebutuhan dasar berupa tempat tinggal sementara saja, melainkan bisnis akomodasi juga harus memenuhi kepuasan pelanggan, maka dari itu penulis ingin membangun bisnis akomodasi yang dapat memberikan kenyamanan, keamanan dan kebersihan yang akan menciptakan kepuasan terhadap pelanggan.

Rumah Kos merupakan bisnis yang menyediakan tempat tinggal dan fasilitas lainnya untuk memenuhi kebutuhan manusia yaitu tempat tinggal sementara bagi para pelanggan yang mencari kebutuhan tempat tinggal sementara untuk keperluan jangka pendek.

1. Deskripsi Bisnis

Bisnis akomodasi yang akan dibangun merupakan bisnis yang menawarkan produk berupa kamar dan fasilitas yang dijual kepada pelanggan pencari tempat tinggal jangka pendek seperti bisnis rumah kos pada umumnya. Yang menjadi pembeda dan nilai lebih pada bisnis yang akan dibangun penulis dari rumah kos lainnya yang terdapat di Karawang adalah rumah kos yang akan dibangun memiliki desain industrial serta pelayanan standar hotel berbintang yang dapat menciptakan kenyamanan, keamanan serta kepuasan pelanggan.

Penulis telah meneliti beberapa kosan yang ada di area sekitar lokasi pembangunan usaha J.Kos, beberapa usaha kosan yang ada di sekitar hanya menyediakan kamar saja sebagai produk yang dijual, penulis ingin membangun usaha dengan pelayanan yang kerap ditemui pada hotel berbintang, penulis ingin menyediakan jasa *J service*, *J service* adalah layanan yang diciptakan penulis untuk melayani penghuni kos dengan layanan yang dapat digunakan seperti jasa penjualan sarapan (*breakfast*), dan *laundry*.

Berikut adalah tabel bisnis usaha kos – kosan pesaing disekitar lokasi usaha J.Kos di Kabupaten Karawang.

Tabel 1. 1 Fasilitas Pesaing

No	Nama Kos	Fasilitas
1	Kost Cempaka Residence Tipe Eksklusif Kec.	Fasilitas Umum <ul style="list-style-type: none"> • Wifi • Dispenser

	<p>Karawang Barat (Campur) (Rp. 1.200.000/Bulan) Tidak termasuk listrik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parkiran Motor <p>Fasilitas Kamar</p> <ul style="list-style-type: none"> • AC • Kasur • Meja • Lemari Baju • Kamar mandi dalam • Toilet duduk • Shower
2.	<p>Kost Om Burhan I Karawang Barat (Campur) Rp 1.100.000 Tidak termasuk listrik</p>	<p>Fasilitas Umum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruang Tamu • Dapur • Ruang jemuran • Parkiran <p>Fasilitas Kamar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kasur • AC • Kamar mandi dalam • Toilet duduk • Ember

(Sumber: Mamikos, 2023)

2. Deskripsi Logo dan Nama

Pemilihan nama bisa menjadi *first impression* pelanggan terhadap suatu produk atau jasa, karena nama suatu usaha bisa menginterpretasikan

produk atau layanan yang akan dibeli dan digunakan oleh calon pelanggan. Ada hal penting yang harus diperhatikan dalam pemberian nama suatu usaha, pemberian nama haruslah mudah diucapkan, mudah diingat oleh konsumen dan juga harus bermakna. Maka dari itu penulis memberikan nama usaha J.Kos yang diambil dari kata Jerikho dan Kos.

Jerikho berasal dari Alkitab yang artinya benteng yang kuat, tebal dan kokoh yang dapat melindungi orang yang tinggal didalamnya tanpa khawatir akan hal buruk yang akan terjadi. Serta Kos yang berarti tempat tinggal sementara yang dijual untuk memenuhi kebutuhan jangka pendek yang proses penjualnya bisa berupa bulanan dan tahunan.

Logo juga merupakan hal yang harus diperhatikan ketika membuat suatu usaha baru, sama seperti nama, logo juga merupakan interpretasi dari produk atau jasa yang dijual atau ditawarkan. Logo usaha dapat menjadi *image* terhadap produknya. Berikut adalah logo dari J.Kos

Gambar 1. 1 Logo J.Kos



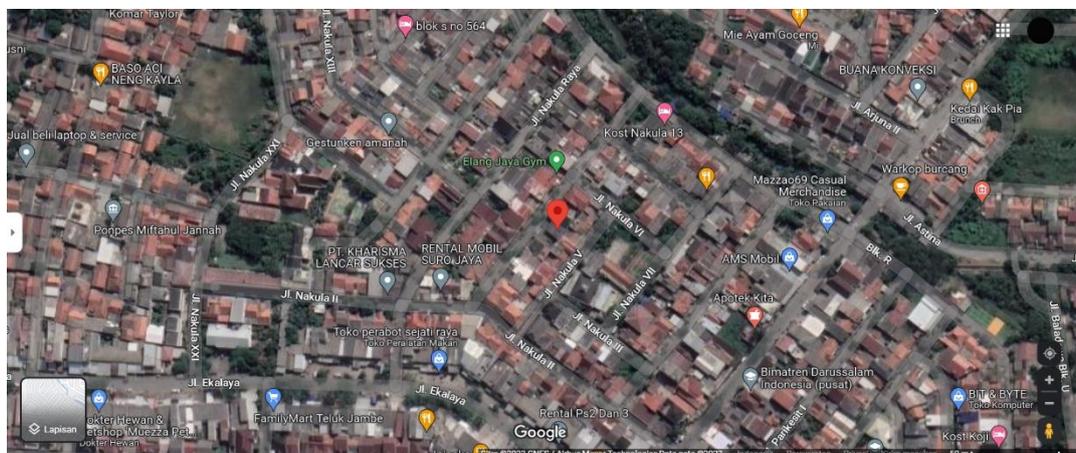
Sumber : Olahan Penulis, 2023

Logo J.Kos memiliki arti yang cukup kompleks terhadap bisnis usaha rumah kos penulis. gambar atap rumah diartikan bukan hanya sebagai

bangunan melainkan tempat untuk pulang yang memberikan kenyamanan. Gambar gembok dapat diartikan sebagai keamanan yang terjamin dan menandakan keamanan yang kuat yang dapat membuat penghuni J.Kos merasa aman. Warna biru melambangkan ketenangan, dan pereda stress yang berarti calon konsumen akan merasakan ketenangan. Gambar bintang melambangkan pelayanan yang diberikan oleh J.Kos bukanlah pelayanan yang main – main, melainkan pelayanan yang berkelas yang ditujukan kepada calon konsumen.

3. Identitas Bisnis

Gambar 1. 2 Lokasi J.Kos



Sumber : Olahan Penulis (Google Maps) 2023

Bisnis J.Kos ini berencana akan dibangun di Kabupaten Karawang, tepatnya di Jalan Nakula VIII Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, Kode Pos 41361. Penulis membangun bisnis di tempat tersebut dikarenakan penulis memiliki lahan kosong dengan lokasi strategis yang dekat dengan pusat perkotaan dan kawasan industri.

C. Visi dan Misi

1. VISI

Visi berasal dari kata *vision* dalam Bahasa Inggris yang artinya adalah penglihatan akan masa depan. Visi merupakan suatu target dari sebuah perusahaan atau Lembaga atau organisasi untuk mencapai tujuan akhir atau kesuksesan. Visi adalah suatu target yang ingin dicapai dan visi juga dapat memotivasi suatu perusahaan atas apa yang akan dikembangkan.

2. MISI

Misi berasal dari kata *mission* yang berarti misi atau arahan untuk mencapai sebuah tujuan perusahaan. Dapat disimpulkan bahwa Misi merupakan langkah atau cara suatu organisasi dalam mencapai tujuan dengan menyusun strategi yang disusun sebaik mungkin.

Tabel 1. 2 Visi J.Kos

VISI J.Kos
➤ Menjadi akomodasi rumah kos dengan fasilitas terbaik serta pelayanan yang prima yang disediakan untuk tamu.

Tabel 1. 3 Misi J.Kos

MISI J.Kos
➤ Membangun rumah kos dengan fasilitas yang berkualitas kepada konsumen.

<p>➤ Memastikan kebersihan, keamanan, serta kenyamanan para konsumen sehingga konsumen merasa puas.</p>
<p>➤ Memberikan layanan yang prima yang diterapkan mempunyai standar berkualitas.</p>

(Sumber: Olahan penulis, 2023)

D. Analisis SWOT

Ketika membangun suatu bisnis atau perusahaan, kita harus memiliki strategi dan analisis yang baik agar bisnis atau perusahaan yang akan kita bangun memiliki peluang untuk sukses yang besar dan bisa bersaing dengan kompetitor – kompetitor yang ada. Untuk mencapai keberhasilan dari suatu usaha dibutuhkan analisis usaha yang akan dibangun dan usaha kompetitor yang sudah berjalan atau yang akan bersaing dengan usaha kita.

Menurut **Freddy Rangkuti (2013;19)** analisa yang didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threats*).

Menurut **Galavan (2014)**, analisis SWOT (*Strengths, Weakness, Opportunities* dan *Threats*) adalah analisis yang digunakan untuk memutuskan strategi yang efektif yang akan diterapkan berdasarkan pasar dan keadaan publik, dimana *Opportunities* (peluang) dan *Threats* (ancaman) digunakan untuk mengetahui lingkungan eksternal kemudian membandingkannya dengan *Strengths* (kekuatan) dan *Weakness* (kelemahan) yang diperoleh melalui analisis internal.

Dari pengertian yang diberikan oleh ahli disimpulkan bahwa analisis SWOT diperlukan untuk menentukan strategi dalam membangun sebuah usaha agar dapat bersaing dengan usaha yang serupa terutama dengan pangsa pasar yang sama.

Tabel 1. 4 Analisis SWOT

STRENGTHS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi yang strategis, dekat dengan rumah sakit, mall, pasar tradisional dan modern, universitas, sekolah, pintu tol Karawang Barat, sehingga calon penghuni tidak perlu menghabiskan banyak waktu, karena dekat dengan <i>places of interest</i>. 2. tersedianya <i>J service</i> yang dapat melayani calon penghuni memenuhi segala kebutuhan. 3. Fasilitas yang lengkap dan menarik. 4. Keamanan yang ketat selama 24 jam.
WEAKNESS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Harga yang relatif mahal. 2. Merupakan usaha baru sehingga butuh strategi pemasaran yang kuat agar dapat dikenal oleh masyarakat. 3. Merupakan usaha baru, jadi belum ada ulasan mengenai usaha J.Kos, dan harus membangun kepercayaan konsumen agar mau membeli atau menyewa produk dari J.Kos

	<p>4. Usaha dengan jumlah kamar sedikit sehingga bersaing dengan kosan dengan jumlah kamar yang banyak.</p>
<p>OPPORTUNITY</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi yang dekat dengan Universitas dan Kawasan industri, sehingga memiliki target pasar yang cukup kuat yaitu mahasiswa dan pekerja pabrik. 2. Usaha rumah kos merupakan usaha yang memenuhi kebutuhan dasar manusia berupa tempat tinggal. Usaha ini menargetkan pekerja dan mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal jangka pendek. 3. Lokasi Kosan yang strategis dan mudah ditemukan karena berada di lingkungan penduduk yang padat. 4. Penulis memiliki koneksi dengan beberapa pekerja pabrik sehingga mendapatkan promosi kepada rekan kerja yang sedang mencari kosan.
<p>THREAT</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Banyaknya pesaing usaha rumah kos di Karawang terutama di sekitar lokasi usaha J.Kos.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Harga produk yang ditawarkan oleh usaha rumah kos lainnya relatif lebih murah. 3. Adanya kompetitor yang sudah lama atau sudah terkenal beroperasi di sekitar lokasi usaha J.Kos.
--	---

(Sumber: Olahan penulis, 2023)

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Produk adalah suatu hasil kerja yang ditawarkan oleh suatu perusahaan terhadap individu atau kelompok untuk dibeli untuk digunakan atau dikonsumsi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan.

Jasa adalah suatu interaksi bisnis antara konsumen dengan pihak penyedia jasa tetapi tidak terjadi transfer kepemilikan, atau bisa disebut dengan bisnis penjualan yang berupa tindakan.

Secara umum produk yang ditawarkan dari bisnis usaha kosan adalah penjualan kamar beserta fasilitas kosan pada umumnya seperti tempat parkir, dapur bersama, ruang cuci dan jemur dan lainnya, yang membedakan bisnis J.Kos terhadap kosan lainnya yang berada di Kabupaten Karawang ialah J.Kos menawarkan fasilitas dan layanan sebagai berikut

Tabel 1. 5 Fasilitas J.Kos

Fasilitas Kamar	Fasilitas Umum
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ukuran kamar 3x3 m. 2. Kamar mandi dalam. 3. Lemari pakaian. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dapur Bersama. 2. Lahan parkir. 3. Wifi.

4. Meja.	4. Air PDAM.
5. Kasur.	5. Ruang Tamu.
6. Air Conditioner.	6. Penjaga.
	7. Fingerprint untuk keamanan Kosan.
	8. <i>J-service</i>

(Sumber: Olahan penulis, 2023)

Tabel 1. 6 Layanan J.Kos

Layanan	Keterangan
<i>Laundry service</i>	Tersedia hanya seminggu sekali, dan didrop setiap hari jumat sore, dan dikembalikan hari minggu sore
Jasa penjualan sarapan (<i>Breakfast</i>)	Menu paket yang tersedia setiap pagi di hari senin – Kamis.

(Sumber: Olahan Penulis, 2023)

F. Jenis/Badan Usaha

Badan usaha merupakan organisasi yang memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan serta memiliki tujuan lain yaitu untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Badan usaha yang akan dijalankan oleh bisnis usaha J.Kos adalah badan usaha berupa perorangan, karena usaha yang dibangun oleh penulis merupakan usaha yang tergolong kecil yaitu hanya 10 kamar, maka usaha J.Kos akan dimiliki, dioperasikan dan dikelola oleh perorangan.

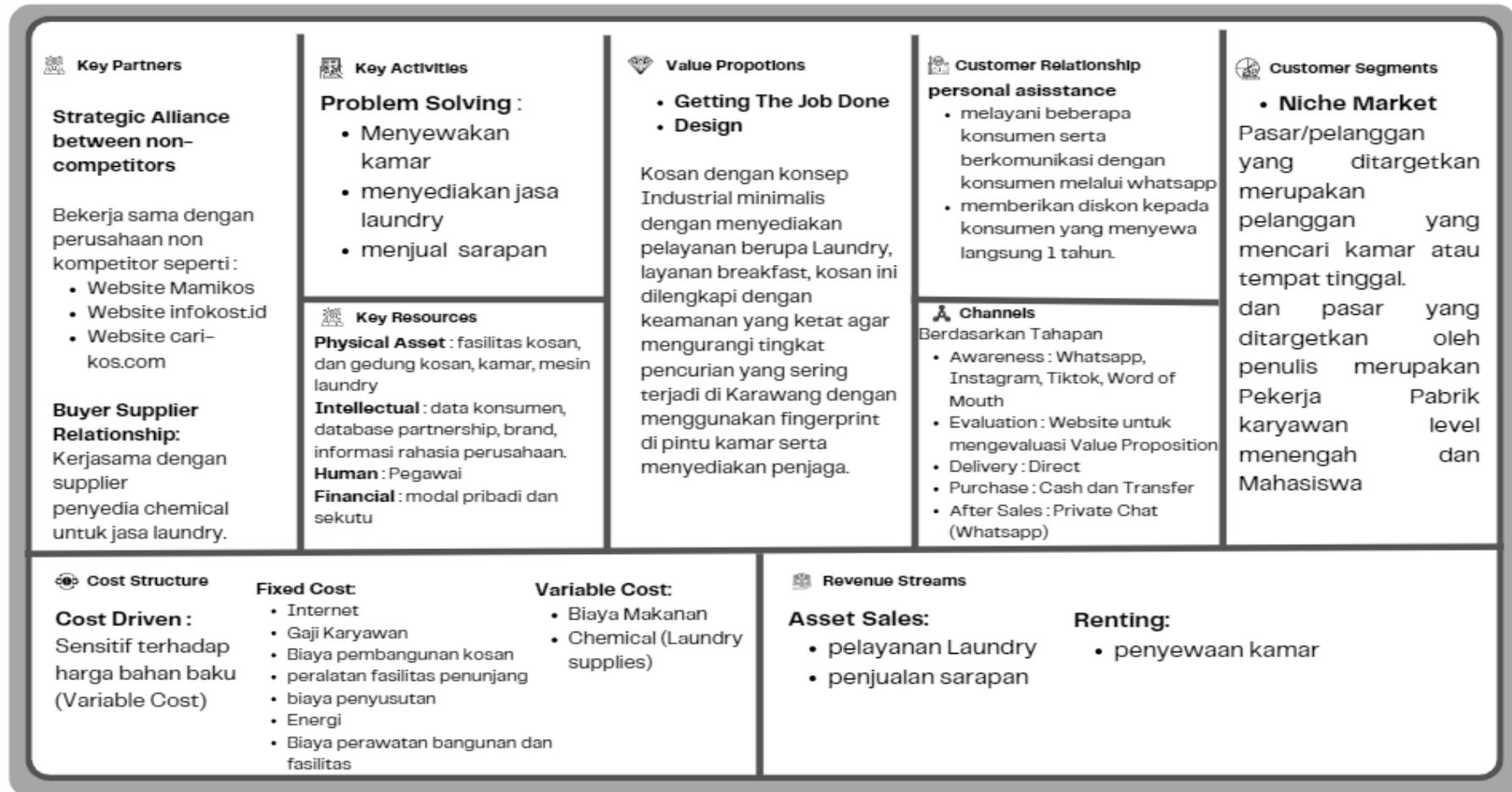
G. Aspek Legalitas

Untuk membangun sebuah usaha dibutuhkan suatu syarat legalitas usaha. Legalitas perusahaan adalah suatu persyaratan yang harus dilengkapi agar suatu usaha dinyatakan sah. Bentuk dari legalitas adalah sebagai berikut:

1. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
2. Perizinan Lingkungan
3. Izin Operasional
4. Site Plan
5. Sertifikat Laik Fungsi (SLF)
6. Izin Pemanfaatan Tanah

Serta dibutuhkan dokumen sebagai syarat membangun usaha kos sebagai berikut :

1. Surat permohonan dengan keabsahan dokumen dengan materai Rp 10.000
2. Identitas penanggung jawab usaha Kos berupa KTP dan KK
3. FC Surat Izin Mendirikan Bangunan
4. FC PBB tahun terakhir
5. Surat persetujuan dari tetangga sekitar lokasi pembangunan
6. Proposal teknis :
 - Harga per kamar
 - Keterangan bangunan dengan penjelasan setiap ruang
 - Jumlah kamar rumah kost.
 - Penjelasan fasilitas.



(Sumber: Olahan penulis, 2023)