

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Moderno Boarding House merupakan sebuah bisnis akomodasi yang dikelola oleh pribadi. Rumah kos yang berada di Taman Kopo Indah 1 (satu) tepatnya di Gang Makam. Sebelumnya bangunan ini hanyalah rumah penduduk sekitar yang dijual, kemudian bangunan ini diubah menjadi sebuah rumah kos pada tanggal 7 Mei 2012 dan mulai beroperasi pada tanggal 10 Oktober 2012. Pada awalnya rumah kos ini berdiri tanpa nama, Pada kesempatan ini saya ingin memberikan sebuah nama yaitu, “*Moderno Boarding House*”. *Moderno Boarding House* memiliki luas bangunan sebesar 236,5 m² dan juga memiliki kamar yang berjumlah 12 dan hanya memiliki 1 (satu) tipe kamar dengan kamar mandi dalam. Rumah kos ini juga memiliki fasilitas seperti dapur yang digunakan untuk bersama (dapur umum), dan tempat menjemur pakaian yang berada di lantai 3. Masing-masing kamarnya memiliki ukuran yang sama yaitu dengan panjang 4,86 m dan lebarnya 4,03 m. *Moderno Boarding House* sempat berganti-ganti pengelola sebanyak tiga kali, untuk sekarang sedang dikelola oleh dua orang yang memiliki bagian kerjanya masing-masing, yaitu menangani kebersihan dan keamanan. Ada beberapa hal yang melatar belakangi saya untuk berinovasi pada usaha akomodasi ini yang pertama, saya melihat sebuah kekurangan pada bisnis ini mulai dari segi fasilitas, pelayanannya (SOP), dan juga sistem pemasarannya. Saya juga melihat adanya sebuah potensi yang bisa dikembangkan pada bisnis akomodasi ini mulai dari fasilitasnya serta pendapatannya yang cukup besar. Saya juga ingin menyesuaikan fasilitas yang ada sesuai dengan zaman ini dengan cara mengimplementasikan beberapa teknologi pada bisnis ini agar menjadi lebih *modern*..

2. Deskripsi Logo dan Nama

Logo merupakan suatu gambar atau sekadar sketsa dengan arti tertentu, dan mewakili suatu arti dari suatu perusahaan atau sebgainya. Berikut merupakan logo dari *Moderno Boarding House* yang dibuat sesuai dengan konsep yang akan diterapkan pada kosan ini dikemudian hari.

Gambar 1.1 Logo Perusahaan



Sumber: Olahan penulis, 2023

Bentuk logo yang *simple* dan menggunakan nama Moderno, yang menunjukkan bahwa kosan ini akan menggunakan konsep modern dan minimalis pada setiap kamarnya dikemudian hari. *Moderno* berasal dari kata modern, untuk gambar rumah sendiri mengindikasikan sebuah rumah kos.

3. Identitas Bisnis

Bisnis ini terletak di Gang TKI 3 (Gang Makam) nomor 300, RT.006/RW.003, Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung.

B. Visi & Misi

Moderno Boarding House memiliki visi dan misi sebagai berikut:

Visi

“Menjadi rumah kos yang memberikan fasilitas modern dan dengan konsep ruangan yang minimalis dengan mengedepankan keamanan dan kenyamanan tamu serta dengan harga yang terjangkau dan tetap membuahkan profit”

Misi

1. Menyediakan fasilitas modern.
2. Menyediakan konsep ruangan yang minimalis.
3. Menjaga keamanan dan kenyamanan setiap penghuni yang ada.
4. Menetapkan harga yang terjangkau untuk kalangan menengah kebawah.
5. Memanfaatkan teknologi yang tepat guna untuk meningkatkan efisiensi operasional.

C. Gambaran Umum Model Bisnis

Moderno Boarding House merupakan sebuah rumah kos atau bisa disebut sebagai tempat tinggal sementara yang berlokasi di Gang TKI 3 (Gang Makam) nomor 300, RT.006/RW.003, Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung. *Moderno Boarding House* memiliki luas bangunan sebesar 236,5 m² dan juga memiliki kamar yang berjumlah 12 dan hanya memiliki 1 (satu) tipe kamar dengan kamar mandi dalam. Masing-masing kamarnya memiliki ukuran yang sama yaitu dengan panjang 4,86 m dan lebarnya 4,03 m. Rumah kos ini juga memiliki fasilitas seperti dapur yang digunakan untuk bersama (dapur umum), dan tempat menjemur pakaian yang berada di lantai 3.

D. SWOT Analysis

Menurut Robinson dan Pearce (1997) analisis SWOT merupakan salah satu komponen penting dalam manajemen strategik. Analisis SWOT ini mencakup faktor intern perusahaan. Dimana nantinya akan menghasilkan profil perusahaan sekaligus memahami dan mengidentifikasi kelemahan dan kekuatan organisasi.

Analisis sebuah teknik atau metode perencanaan strategi awal untuk sebuah bisnis atau suatu proyek usaha. SWOT adalah analisis SWOT terdiri dari *strength*, *weakness*, *opportunity*, dan *threat*. Berikut analisis SWOT untuk *Moderno Boarding House*:

1. *Strength* (Kekuatan)

Keunggulan unik yang dimiliki oleh suatu perusahaan dibandingkan dengan pesaingnya disebut sebagai kekuatan atau Strengths. Kekuatan ini merupakan faktor khusus yang memberikan keuntungan kompetitif bagi perusahaan di pasar. Kekuatan yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House* adalah:

- Harga yang terjangkau untuk karyawan dan buruh pabrik sebagai *target market*
- Menggunakan teknologi *smart lock* sebagai *problem solving* dari masalah yang ada yaitu kunci yang sering hilang.
- Tersedianya mesin *laundry* sebagai fasilitas umum
- Tersedianya jaringan Wi-Fi 24 jam tanpa biaya tambahan.
- Tersedianya dapur umum
- Adanya *staff* yang bertugas dibagian keamanan dan kebersihan

2. *Weakness* (Kelemahan)

Ketika memulai suatu perusahaan, penting untuk menganalisis kelemahan-kelemahan yang dimiliki. Selain memeriksa kekuatan, cara yang efektif untuk mengidentifikasi kelemahan adalah dengan membandingkan bisnis tersebut dengan pesaingnya dan melihat aspek-aspek yang dimiliki oleh pesaing namun tidak dimiliki oleh bisnis itu sendiri. Kelemahan yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House* adalah:

- Terbatasnya lahan untuk parkir

3. *Opportunity* (Peluang)

Peluang adalah potensi yang terdapat dalam bisnis yang dapat menghasilkan keuntungan dan memiliki dampak penting terhadap kelangsungan bisnis tersebut. Peluang yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House* adalah:

- Minimnya rumah kos di sekitar wilayah Taman Kopo Indah (minim pesaing)
- Tempat yang strategis

4. *Threat* (ancaman dari luar)

Ancaman merujuk pada faktor-faktor yang berpotensi menghambat atau mengancam kesuksesan suatu usaha. Keberadaan ancaman ini dapat menimbulkan kerugian dalam upaya pengembangan usaha, karena mempengaruhi jalur bisnis yang akan diambil di masa mendatang. Ancaman yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House* adalah:

- Hilangnya sasaran pasar dikarenakan relokasi suatu pabrik yang menjadi *target market*.

E. Spesifikasi Produk atau Jasa

Moderno Boarding House menyediakan tempat tinggal sementara. Sasaran pasar dari *Moderno Boarding House* adalah karyawan atau buruh pabrik. *Moderno Boarding House* menyediakan 12 kamar dengan kamar mandi dalam yang berukuran panjang 4,86 m dan lebarnya 4,03 m serta terdapat satu kasur dan satu lemari pakaian, pada lantai satu memiliki kamar yang berjumlah enam kamar serta dapur umum yang bisa digunakan untuk berbagai keperluan untuk seluruh tamu dari *Moderno Boarding House*. *Moderno Boarding House* memberikan fasilitas keamanan yang berupa penggunaan sebuah teknologi yang bernama *smart lock*. *Moderno Boarding House* memberikan fasilitas *laundry*

yang digunakan untuk bersama yang akan ada di lantai satu dan juga memiliki fasilitas menjemur yang ada di lantai tiga. Pada lantai satu terdapat lahan parkir yang bisa digunakan oleh tamu dari *Moderno Boarding House*, untuk luas dari lahan parkirnya sendiri adalah 7,11m x 3m. Letak dari *Moderno Boarding House* ± 900 m dari sekolah dan 1 km dari pabrik.

F. Jenis atau Badan Usaha

Penulis telah memilih perusahaan perorangan (PO) sebagai bentuk badan usaha yang akan dibahas. Perusahaan perorangan mengacu pada bentuk bisnis yang paling sederhana, di mana satu individu bertindak sebagai pemilik tunggal perusahaan tersebut. Keputusan penulis untuk memilih badan usaha ini didasarkan pada fakta bahwa usaha dijalankan oleh satu pengusaha, yang juga bertanggung jawab atas semua aspek operasional dan manajemen perusahaan.

Dalam perusahaan perorangan, modal yang digunakan untuk memulai dan mengembangkan usaha berasal dari sumber modal pribadi pemilik. Ini berarti bahwa semua investasi yang dilakukan dan keuntungan yang diperoleh akan menjadi milik pribadi pemilik perusahaan. Pendekatan ini memberikan fleksibilitas yang tinggi bagi pemilik perusahaan dalam mengambil keputusan, mengelola aset, dan menentukan arah bisnis yang diinginkan.

Pemilihan perusahaan perorangan juga dapat disebabkan oleh keinginan untuk mempertahankan kendali penuh atas bisnis. Sebagai pemilik tunggal, pengusaha memiliki keputusan akhir dalam segala hal yang berkaitan dengan operasional, keuangan, pemasaran, dan sumber daya manusia. Dalam konteks ini, keputusan dapat diambil dengan cepat dan tanpa harus berkonsultasi atau mempertimbangkan opini dari pihak lain, yang pada gilirannya memungkinkan

pemilik perusahaan untuk merespon dengan cepat terhadap perubahan pasar atau peluang bisnis yang muncul.

Meskipun perusahaan perorangan menawarkan keuntungan dalam hal fleksibilitas dan kendali penuh, ada juga beberapa keterbatasan dan tantangan yang harus dihadapi. Salah satunya adalah keterbatasan sumber daya yang dimiliki oleh satu individu dalam menjalankan usaha. Dalam hal ini, pemilik perusahaan perorangan harus menghadapi risiko pribadi yang lebih besar, karena tanggung jawab keuangan perusahaan sepenuhnya berada di pundaknya sendiri.

Pilihan penulis untuk memilih perusahaan perorangan sebagai badan usaha yang akan dijelaskan menunjukkan keberanian dan inisiatif untuk menjalankan bisnis sendiri. Hal ini juga menunjukkan kepercayaan diri dan keinginan untuk memiliki kendali penuh atas usaha yang dimiliki. Dengan memahami karakteristik dan implikasi dari perusahaan perorangan, penulis siap menghadapi tantangan dan mencari peluang dalam menjalankan bisnis dengan modal pribadi yang dimiliki.

G. Aspek Legalitas

Moderno Boarding House menjalankan kegiatan bisnisnya dengan memperhatikan aspek legalitas yang relevan. Dalam hal ini, perusahaan tersebut memastikan bahwa memiliki semua dokumen dan izin yang diperlukan untuk beroperasi secara sah.

Salah satu aspek legalitas yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House* adalah Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB adalah izin resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat yang menyatakan bahwa bangunan

yang digunakan oleh *Moderno Boarding House* telah memenuhi persyaratan konstruksi dan peraturan bangunan yang berlaku. Dengan memiliki IMB, *Moderno Boarding House* memastikan bahwa bangunan yang mereka gunakan telah sesuai dengan aturan dan standar yang ditetapkan, sehingga memberikan jaminan atas keamanan dan kelayakan bangunan tersebut.

Selain IMB, *Moderno Boarding House* juga memiliki sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik adalah dokumen legal yang menyatakan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang digunakan oleh *Moderno Boarding House*. Dengan memiliki sertifikat hak milik, perusahaan tersebut memiliki bukti yang sah bahwa mereka memiliki hak untuk menggunakan dan mengelola properti tersebut. Hal ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepemilikan aset yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House*.

Selanjutnya, aspek legalitas lain yang dimiliki oleh *Moderno Boarding House* adalah surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Surat PBB adalah dokumen resmi yang menunjukkan bahwa *Moderno Boarding House* telah membayar pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan yang mereka miliki. Dengan membayar PBB secara tepat waktu, *Moderno Boarding House* mematuhi kewajiban perpajakan yang berlaku dan menjaga kepatuhan terhadap regulasi perpajakan yang berlaku di daerah mereka beroperasi.

Dengan memperhatikan aspek legalitas seperti IMB, sertifikat hak milik, dan surat PBB, *Moderno Boarding House* menunjukkan komitmen mereka untuk beroperasi secara legal dan memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini tidak hanya memberikan jaminan kepada

perusahaan itu sendiri, tetapi juga kepada tamu dan pihak terkait lainnya bahwa bisnis yang dijalankan oleh *Moderno Boarding House* berada dalam kerangka hukum yang sesuai dan dapat dipercaya.