

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Kos merupakan salah satu jasa sewa kamar yang cukup populer di Indonesia. Kebanyakan kos memiliki bangunan utama yang khusus dibangun sebagai kamar. Namun ada juga kos-kosan yang kamarnya berada di bawah rumah keluarga sehingga akan tinggal bersama keluarga pemilik rumah tersebut. Rumah sementara yang berupa kamar atau unit yang disewakan kepada penyewa untuk jangka waktu tertentu. Kosan dapat berlokasi di berbagai area, termasuk kawasan kampus, kota besar, atau di area perkantoran, dan sering kali menawarkan fasilitas dasar seperti tempat tidur bersama, kamar mandi, atau dapur. Kosan sering kali disukai oleh mahasiswa/i dengan anggaran murah. Dalam beberapa kasus kosan juga dapat memberikan informasi tentang tempat terdekat atau layanan tambahan untuk memenuhi kebutuhan penyewa. Penting untuk dicatat bahwa akomodasi dalam konteks kosan dapat

sangat bervariasi dalam hal kualitas, fasilitas dan harga. Beberapa kosan mungkin sangat sederhana dengan fasilitas minimal, sementara ada kos lainnya menawarkan lebih banyak kenyamanan dan fasilitas tambahan. Sebelum memesan kos, tentunya penyewa harus melakukan riset untuk memastikan kos tersebut memenuhi kebutuhan dan preferensi mereka. Menyewa kos sama dengan menyewa kamar, kita hanya akan memiliki satu ruangan saja.

Bisnis kos Pondok Puang yang dibangun bersamaan dengan rumah sehingga seperti tinggal bersama dengan pemilik kos, Pondok Puang berdiri pada tahun 2008 dengan hanya 5 kamar dan dua pilihan kamar, yaitu kamar dengan kamar mandi bersama kamar mandi pribadi atau didalam Namun semakin berjalannya waktu pemilik dasar dengan ada kamar mandi bersama akan adanya antrian mandi atau mencuci baju dll. Saat ini Pondok Puang sadar bahwa disetiap tahun harus ada penambahan fasilitas dan Pembangunan kamar Pondok Puang setiap 5 tahun sekali ini terakhir pembangunan pada tahun 2018 dikarenakan tempat atau lahan yang sudah penuh jadi untuk pembangunan terakhir di lantai 3. Dan

ditahun ini dengan adanya tugas akhir penulis berencana ingin mengembangkan fasilitas didalam kamar maupun fasilitas yang bisa dipakai untuk bersama seperti dapur bersama yang akan ada *kitchen set* dan mesin cuci. Karena untuk tahun ini Pondok Puang akan berencana akan ada pengembangan jadi berikut ini penulis cantumkan untuk table laporan 2 tahun terakhir sebelum kos Pondok Puang ini dikembangkan:

TABEL 1 LAPORAN 2 TAHUN TERAKHIR DI TAHUN 2021

No.	Jenis kamar	Jumlah kamar	Jumlah kamar yang terjual	Harga kamar	Total penghasilan selama 1 tahun (2021)
1	Kamar besar	5	5	Rp. 1.000.000	Rp. 60.000.000
2	Kamar kecil	10	10	Rp. 800.000	Rp. 96.000.000

Sumber: Olahan Penulis, 2023

TABEL 2 LAPORAN 2 TAHUN TERAKHIR DITAHUN 2022

No.	Jenis kamar	Jumlah kamar	Jumlah kamar yang terjual	Harga kamar	Total penghasilan selama 1 tahun (2022)
1	Kamar besar	5	3	Rp. 1.000.000	Rp. 36.000.000
2	Kamar kecil	10	9	Rp. 800.000	Rp. 86.400.000

Sumber: Olahan Penulis, 2023

2. Deskripsi Logo dan Nama

Secara teori, logo dapat dipahami sebagai sebuah gambar atau teks yang mengandung makna dan filosofi tertentu. Filosofi logo menggambarkan seluruh aspek suatu produk atau perusahaan. Dapat menggambarkan keistimewaan, manfaat, keunikan, visi dan misi produk atau perusahaan. Logo yang digunakan untuk identitas suatu bisnis akan mudah di ingat atau diketahui oleh orang, bukan hanya sebuah gambar, warna yang asal tapi pastinya disetiap logo memiliki makna atau artinya tersendiri. Keuntungan dari logo tampilan adalah untuk mengidentifikasi merek. Oleh karena itu, kecil kemungkinan suatu produk atau perusahaan memiliki logo yang hampir sama.

Jika hal ini terjadi, kemungkinan besar akan ada pelaku kejahatan yang akan menimbulkan kerugian besar dengan meniru merek tersebut.

Logo yang dibuat oleh penulis ini untuk Pondok Puang di ambil dari beberapa arti berikut:

GAMBAR 1
LOGO PONDOK PUANG



A. Puang

Puang berasal dari Makassar yang berarti panggilan para keturunan raja, penulis ingin membuat para penyewa merasa bahwa mereka berada di kawasan yang mewah dan penulis juga ingin membuat para penyewa nyaman.

B. Pondok

Kata pondok menurut KBBI pondok atau pondokan yaitu rumah atau tempat tinggal atau menginap dibangunan bergaya hotel tetapi lebih kecil dan biasanya mempunyai kamar yang sedikit.

C. Gambar Rumah

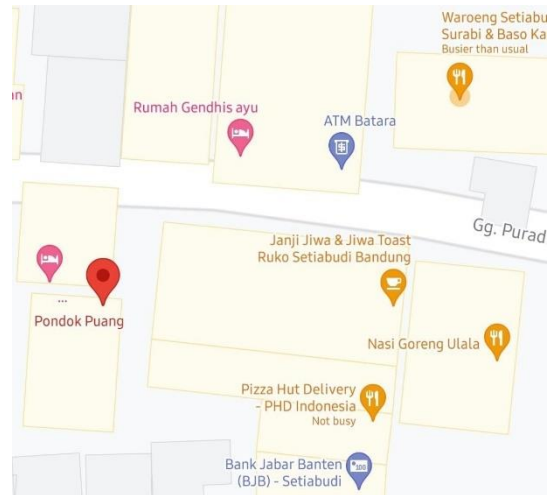
Gambar rumah ditengah tersebut berartikan semua yang tinggal atau yang akan tinggal di Pondok Puang merasa aman dengan kebersamaan dan keakraban dengan pemilik kos.

3. Identitas Bisnis

Rumah kos merupakan salah satu kebutuhan bagi mahasiswa maupun pekerja dari luar daerah. Usaha rumah kos mampu memberikan keuntungan jangka panjang dengan biaya perawatan yang tergolong murah, bisnis rumah kos Pondok Puang adalah bisnis keluarga yang bergerak di bidang layanan jasa akomodasi yang menawarkan sewaan kamar dan tempat tinggal sementara. Pondok Puang yang berlokasi di Jl. Dr. Setiabudi Gg. Puradinata No.18/174B Kec. Suka Sari Kel. Gegerkalong, Kota Bandung, Jawa Barat. Lokasi ini dekat dengan kampus Politeknik NHI Bandung hanya berkisar 3 – 5 menit saja dengan berjalan kaki, tidak hanya dekat dari NHI saja Pondok Puang juga dekat dengan kampus UNPAS dan UPI jadi selain mahasiswi NHI yang menghuni di Pondok Puang ada juga beberapa mahasiswi dari UPI dan UNPAS.

GAMBAR 2

LOKASI PONDOK PUANG



Sumber: Olahan Penulis, 2023

B. Visi dan Misi

Secara umum, visi adalah tujuan pokok atau gagasan utama yang menjadi dasar dibangunnya suatu organisasi, lembaga, dan bisnis. Pada dasarnya visi menjadi alasan utama mengapa organisasi didirikan. Hal ini penting karena tidak mungkin tercipta sebuah organisasi tanpa visi. Sedangkan misi pada umumnya merupakan serangkaian tugas yang dilakukan untuk mencapai suatu visi. Kedua kata tersebut adalah visi dan misi. Selain itu, misi juga dapat dipahami sebagai gambaran atau tujuan keberadaan suatu lembaga atau organisasi dalam masyarakat.

Sebagai suatu usaha yang termasuk dalam usaha akomodasi Pondok Puang tentunya mempunyai visi dan misi yang sudah ada sejak awal berdirinya hingga saat ini, dengan rencana penambahan fasilitas baru karena adanya rencana, berikut visi dan misi Pondok Puang :

- **VISI**

“ Menjadi penyedia kos putri yang milenial dengan fasilitas lengkap akan membuat para penyewa kos nyaman.”

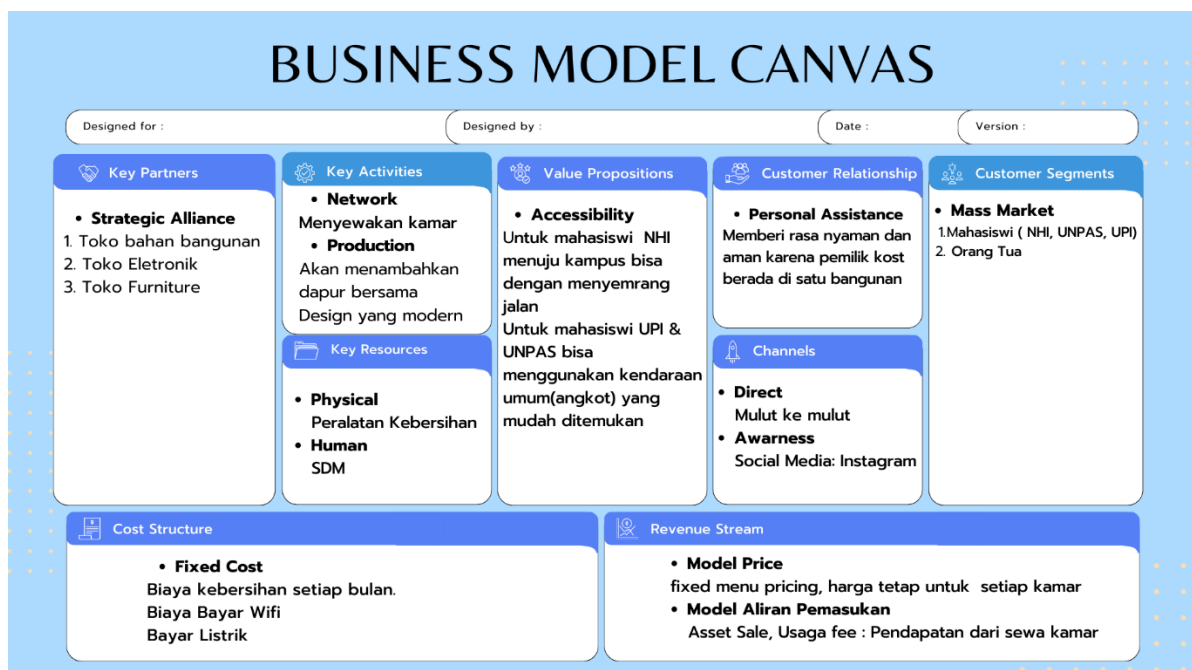
- **MISI**

1. Menawarkan kamar milenial dengan pintu *smart lock*.
2. Menyediakan fasilitas yang nyaman dan yang bisa dipakai bersama
3. Keakraban dan kebersamaan bersama pemilik kos seperti keluarga sendiri.

Berikut penulis lampirkan Business Model Canvas yang berisi 9 faktor utama ide bisnis yang akan diterapkan dalam pengembangan Kos Pondok Puang. Business Model Canvas atau biasa dikenal dengan BMC merupakan strategi manajemen yang digunakan untuk membantu merancang rencana bisnis suatu

perusahaan. Perencanaan ini harus didasarkan pada beberapa faktor seperti infrastruktur, keuangan, pelanggan, nilai bisnis dan produk. BMC sendiri didirikan oleh Alexander Osterwalder pada tahun 2005.

GAMBAR 3
BMC PONDOK PUANG



Sumber: Olahan Penulis, 2023

C. Gambaran Umum Model Bisnis

Penulis berencana untuk pengembangan kos Pondok Puang akan memperbaharui fasilitas di dalam kamar seperti interior dan tata letak ruang, jadi akan berkonsep kamar dengan design yang milenial dan modern. Karena apabila akan menambah jumlah kamar seperti tidak akan bisa karena lahan yang dibutuhkan sudah penuh jadi penulis memutuskan untuk memperbaharui fasilitas yang belum ada. Pemanfaatan kamar dan fasilitas yang sudah ada tidak akan banyak memerlukan lahan tambahan. Untuk lokasi Pondok Puang yang strategis dekat dengan 3 kampus dan dengan adanya pengembangan tentunya akan ada daya tarik baru bagi para calon penyewa, dengan adanya pengembangan tentunya ada perbedaan harga baru yang ditawarkan. Berikut gambaran fasilitas yang sudah ada dan fasilitas yang rencana akan dikembangkan atau ditambahkan:

TABEL 3 FASILITAS PONDOK PUANG

Fasilitas yang sudah ada	Fasilitas yang akan dikembangkan
<ul style="list-style-type: none"> • Furniture 1. Kasur single bed tanpa dipan 2. Karpet untuk alas Kasur 3. Lemari 2 pintu 4. Meja belajar berukuran panjang 40 cm x lebar 30 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • Furniture 1. Kasur dengan dipan bawah yang bisa dibuka tutup dengan kata lain ada seperti laci yang bisa untuk menyimpan barang atau pakaian 2. Meja belajar yang berukuran Panjang 100 cm x lebar 70 cm 3. Lemari 2 pintu yang berukuran Panjang 200 cm x lebar 120 cm 4. Rak/ Kabinet buku gantung berukuran lebar 15 cm x panjang 30 cm
<ul style="list-style-type: none"> • Kamar Mandi • Ember dan gayung • Kloset jongkok 	<ul style="list-style-type: none"> • Kamar Mandi 1. Standing shower 2. Rak penyimpanan alat mandi 3. Ember dan gayung 4. Kloset duduk
<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas bersama 1. Wastafel setiap lantai 2. Kulkas setiap lantai 3. Kursi dan meja untuk belajar bersama di lantai 2 4. Jemuran di lantai 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas bersama 1. Dapur bersama yang akan ada kompor, gas dan akan ada mesin cuci yang bisa di pakai bersama

Sumber : Olahan Penulis, 2023

D. SWOT Analysis

Analisis SWOT membantu mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman untuk perusahaan/produk tertentu atau rencana bisnis

secara keseluruhan. Ini adalah alat yang dapat membantu tim membuat rencana secara strategis dan tetap terdepan dalam tren pasar.

Pondok Puang yang sudah berdiri lebih dari 10 tahun ini tentunya kini semakin banyak pesaingnya, dari beberapa kota-kota di Indonesia yang paling diminati oleh para pencari kos ada 10 kota dan Bandung berada di urutan No 2 setelah Jakarta. Bandung atau Kota yang dikenal dengan nama Paris van Java ini menarik banyak pelajar yang berkebutuhan pendidikan.

Untuk didaerah sekitar Setiabudi kos kosan yang terhuni saat ini rata-rata sudah full terisi oleh mahasiswa/i dari beberapa universitas seperti UPI, UNPAS dan NHI.

TABEL 4 DATA HUNIAN KOS PUTRI SEKITAR JL. SETIABUDI

Nama Kos	Jumlah Kamar	Tingkat Hunian
Kos Putri Ibu Ayu 382	15 Kamar	100%
Kos Putri Setiabudi Bandung	12 Kamar	100%
Kos Maranatha Putri	10 Kamar	100%

Sumber : sewakos.com 2023

Hal ini menjadi salah satu dorongan penulis untuk memperkembangkan bisnis Pondok Puang karena peluang yang dilihat penulis sangat memungkinkan untuk menarik mahasiswa/i yang belum dapat tempat kos. Pondok Puang tentunya harus mengetahui apa saja kelemahan dan kelebihan pesaingnya. Analisis SWOT menjadi salah satu hal penting untuk strategis dalam mengidentifikasi dan mengevaluasi kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*Weaknesses*), peluang (*Opportunities*), dan ancaman (*Threats*) yang dapat mempengaruhi bisnis atau suatu produk atau jasa. Berikut ini adalah analisi SWOT Pondok Puang:

TABEL 5 SWOT ANALISIS PONDOK PUANG

Kekuatan (<i>Strengths</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Design interior kamar yang milenial dengan konsep modern • Lokasinya yang strategis • Menawarkan harga yang tergolong murah • Dekat dengan pemilik kos untuk memudahkan berkomunikasi apabila terjadi keluhan. • Dekat dengan jalan raya yang dapat memudahkan mobilitas para penyewa. • Pondok Puang meminjamkan 1 seprai setiap kamar.
-------------------------------	---

Kelemahan (<i>Weaknesses</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan parkir yang kecil • 1 kamar hanya diperbolehkan untuk 1 orang • Ada jam malam (jam 11 malam gerbang sudah dikunci)
Peluang (<i>Opportunities</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Target pasar yang akan selalu ada dan bermunculan seperti mahasiswa karena dekat dengan kampus • Konsep pengembangan yang masih belum banyak kos lain terapkan.
Ancaman (<i>Threats</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Banyak pesaing kos di daerah sekitar. • Adanya kos lain yang konsep serupa • Kos lain memiliki lahan parkir di lebih luas dan memadai.

Sumber : Olahan Penulis, 2023

Diatas merupakan SWOT analisis dari Pondok Puang yang dimana telah dirasakan oleh pemilik, semakin berjalannya waktu dengan cukup banyak kopetitor disekitar Jl. Setiabudi. Beserta dengan adanya SWOT analisis berikut juga ada strategi yang telah Pondok Puang siapkan, antara lain:

1. Fasilitas tambahan seperti menyediakan fasilitas tambahan seperti akses internet cepat, mesin cuci,.

2. Reputasi yang baik dengan mempertahankan reputasi yang baik.

Jika penghuni saat ini senang tinggal di kos Pondok Puang, mereka mungkin akan merekomendasikannya kepada orang lain, sehingga dapat meningkatkan minat calon penyewa.

3. Promosikan dari kebersihan dan keteraturan. Anak kost sering mencari tempat yang bersih dan teratur untuk tinggal.

Jadi Pondok Puang akan selalu menjaga kebersihan dan merawat dengan baik fasilitas yang ada dan yang akan dikembangkan.

E. Spesifikasi Produk/ Jasa

Pondok Puang menawarkan 2 jenis kamar, kamar besar dan kamar kecil yang berbeda hanya ukurannya saja, di kamar yang kecil dan besar untuk fasilitas di dalamnya sama. Sistem pembayaran Pondok Puang yaitu bayar perbulan atau tahunan, untuk yang mengambil sistem bayar tahunan tentunya akan dapat potongan harga. Pondok Puang dibangun ada 3 lantai, untuk jumlah kamar yang ada dilantai 1 ada 5 kamar dan fasilitas yang bisa dipakai bersama yaitu ada 1 kulkas dan wastafel untuk mencuci piring kotor. Untuk dilantai 2 ada 10 kamar dan fasilitas yang bisa dipakai

bersama ada 1 kulkas, meja panjang dan kursi untuk kerja kelompok dan juga ada wastafel.

Pondok Puang ada 2 ukuran kamar yaitu 300cm x 300cm dan 350 x 350 cm dengan kamar mandi di dalam, fasilitas yang sudah tersedia di dalam kamar ada single bed, meja untuk belajar dan lemari. Dan untuk fasilitas lain yang bisa digunakan bersama saat ini adalah kulkas di lantai 1 & 2, *wifi* di setiap lantai, wastafel disetiap lantai untuk mencuci piring dan alat makan yang kotor dan ada jemuran di lantai 3.

Dengan ada tambahan fasilitas dan pembaharuan interior tentunya untuk harga akan aada sedikit berbeda tetapi tidak akan jauh dengan harga sebelumnya, supaya para penyewa tidak pergi mencari kos lain dengan harga yang lebih murah namun fasilitas yang diberikan sama. Untuk fasilitas didalam kamar yang akan Pondok Puang perbaharui yaitu dari segi design interior yang lebih milenial dan untuk kunci pintu akan seperti di hotel- hotel yaitu *smart lock*, dengan ada *smart lock* pemilik tentunya berharap akan mengurangi yang namanya kehilangan kunci atau kunci yang tertinggal di kosan teman. Pemilik memutuskan untuk menggunakan

sistem kunci *smar lock* karena untuk di area sekitar setiabudi masih sangat jarang yang menggunakan sistem *smart lock* ini. *smart lock* yang akan diterapkan oleh Pondok Puang ini akan seperti memasukan kata sandi dan *finger print*.

GAMBAR 4
BAGIAN LANTAI 1



Sumber: Olahan Penulis, 2023

GAMBAR 5
BAGIAN LANTAI 2



Sumber: Olahan Penulis 2023

F. Jenis/Badan Usaha

Badan usaha adalah suatu organisasi yang tujuannya memperoleh keuntungan. Ada beberapa jenis Badan Usaha sendiri yang dapat dikelompokkan menjadi beberapa kelompok dasar, yaitu jenis badan usaha berdasarkan kepemilikan modal dan jenis badan usaha berdasarkan wilayah negara.

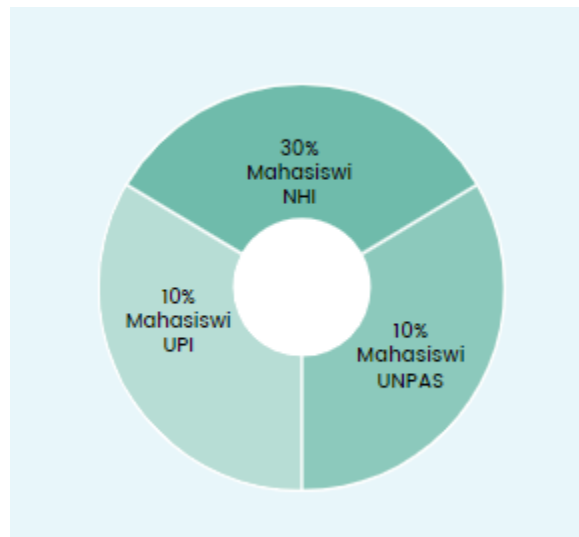
Terdapat beberapa jenis badan usaha entitas di Indonesia, termasuk Perusahaan Perseorangan. Kepemilikan Tunggal atau PP adalah suatu bentuk badan usaha yang didirikan dan dimiliki oleh satu orang. Dalam bentuk badan usaha ini, pemilik bertanggung jawab penuh atas segala kegiatan pada produk atau jasa. Pondok Puang termasuk dalam unit usaha perseorangan karena Pondok Puang sebagai pemiliknya bertanggung jawab atas seluruh operasional dan seluruh kewajiban usahanya.

Perusahaan swasta, disebut juga perusahaan swasta, memiliki banyak keunggulan. Beberapa manfaat utama mendirikan kepemilikan perseorangan adalah:

1. Kontrol semuanya. Memiliki kendali penuh atas setiap aspek bisnis, juga dapat membuat keputusan strategis, operasional dan keuangan.
2. Kepemilikan penuh. Mempunyai hak penuh atas aset dan keuntungan yang dihasilkan oleh bisnis.
3. Kecepatan pengambilan keputusan. Keputusan dapat diambil dengan cepat tanpa harus melalui proses persetujuan dengan orang lain.
4. Pajak sederhana
5. Fleksibel. Dapat memiliki fleksibilitas untuk mengubah arah bisnis, menambah atau mengurangi produk atau layanan dan dapat menyesuaikan pasar yang dituju.
6. Biaya operasional rendah.

Dan saat ini untuk total seluruh kamar yang disewakan Pondok Puang terisi sebanyak 50% dengan penyewa yang di mayoritas oleh mahasiswa NHI dengan presentase 30%, diikuti oleh mahasiswa UNPAS 10% dan mahasiswa UPI sebanyak 10% dengan total 15 kamar.

GAMBAR 6
PRESENTASE HUNIAN



Sumber: Olahan penulis 2023

G. Aspek legalitas

Pengertian asas hukum ditentukan pada ayat 1 pasal 1 KUHP yang pada dasarnya berarti suatu perbuatan yang melanggar hukum tidak dapat dianggap suatu tindak pidana. tindakan hanya jika tindakan diambil. ditentukan oleh kekuatan undang-undang yang ada atau oleh pengertian kata keterangan opsional *lex nisi valid* atau pengertian bahwa suatu undang-undang hanya mengikat jika undang-undang itu telah diterapkan. Dan Pondok Puang yang

telah dibangun sejak tahun 2008 tentu mempunyai dokumen legalitas yang resmi karena, walaupun pada awalnya hanya bergantung pada sertifikat rumah tinggal dan Pondok Puang baru resmi memiliki hak sebagai kos setelah 5 tahun berjalan.

Keputusan untuk meresmikan atau mendaftarkan Pondok Puang sebagai kos karena ada rencana untuk menambah jumlah kamar dan juga bukan dibangun untuk asal asalan.

Keresmian legalitas ini bukan hanya untuk kepentingan bagi pemilik tetapi sebagai salah satu bentuk dari kenyamanan para penghuni, yang dimana jika bangunan Pondok Puang tidak resmi dibangun untuk rumah kos bisa saja suatu saat akan ada namanya pengecekan dan apabila itu terjadi otomatis para penghuni dengan terpaksa harus pindah dan itu akan merugikan mereka sebagai penyewa yang sudah bayar untuk waktu yang cukup lama. Berikut adalah bukti dari legalitas resmi dari Pondok Puang :

GAMBAR 7

BUKTI SERTIFIKAT RESMI

a) HAK		b) NAMA PEMEGANG HAK		PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEKUAN DAN PENCATATAN LAINNYA		
No. 3406 Daerah / Kel. : Gegerkalong Tgl. berakhirnya hak :		1. RESPTINE D 2. AB UFAIRYANA 3. ROSANA 4. REKAH TINTJE ROOSDINI 5. DEK AGUS SATRODI Tanggal lahir / tempat lahir 1. 07/07/1985 IPCC 03/03/1985 2. 09/05/1989 3. 27/04/1989 4. 28/04/1988		No. Pendaftaran : No. Pendaftaran : No. Pendaftaran : No. Pendaftaran : No. Pendaftaran :		
NIB : 10.15.01.02.02528 Letak Tanah : Gg. Puradinata		1. 07/07/1985 IPCC 03/03/1985 2. 09/05/1989 3. 27/04/1989 4. 28/04/1988		12 JUL 2013 02201 1 1773 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201		
1. Perolehan 2. Pembebasan hak 3. Pemecahan / Pembatalan / Dar. HM. No. 1866 / Gegerkalong Kecamatan Gegerkalong Kabupaten Bandung		1. Bandung 30-04-2013 Kepala Kantor Pertanahan Bandung		12 JUL 2013 02201 1 1773 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201		
1. DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. : No. : 2. Surat Kepunisian Tgl. : No. : 3. Permemoran Pemecahan / Pembatalan / Pembatalan / Dar. HM. No. 1866 / Gegerkalong Kecamatan Gegerkalong Kabupaten Bandung Tgl. : 26/04/2013 No. : 20659/2013		1. RUDI RUBIAYA, SP., MSc NIP. 19701122 199403 1062 Kepala Kantor Pertanahan Bandung		12 JUL 2013 02201 1 1773 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201		
1. SURAT UKUR Tgl. : 28/03/2013 No. : 00032/2013 Luas : 79 m² (tidak perlu ditambah meter persegi) 1. PENUNJUK Peta : Pendaftaran Digital		1. RUDI RUBIAYA, SP., MSc NIP. 19701122 199403 1062		12 JUL 2013 02201 1 1773 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201 01/15/81 01201		

Sumber: Olahan Penulis 2023