

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Pariwisata merupakan sebuah sektor yang berpengaruh terhadap Indonesia, terutama dalam segi ekonomi yang berpengaruh langsung terhadap masyarakat yang berfokus dalam bidang ekonomi kreatif, umumnya berada di daerah yang memiliki keunikan tersendiri dimulai dari makanan, bangunan dan sampai tempat wisata alam yang menarik perhatian para wisatawan.

Dikutip dari **Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Nomor 1 Tahun 2023:6)** Pariwisata merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki peran dan kontribusi penting dalam pembangunan perekonomian nasional maupun daerah. Salah satu fasilitas yang dibutuhkan untuk mendukung sektor Pariwisata merupakan Akomodasi.

Akomodasi ialah tempat atau bangunan yang akan digunakan wisatawan selama berwisata atau berlibur sebagai bagian dari fasilitas yang di gunakan untuk mendukung kegiatan berwisata atau berlibur perorangan ataupun kelompok. Berdasarkan **Kamus Besar Bahasa Indonesia** Akomodasi adalah sesuatu yang disediakan untuk memnuhi kebutuhan, misalnya tempat menginap atau tempat sementara bagi orang yang bepergian.

Akomodasi bukan hanya menyediakan tempat untuk beristirahat atau kamar, tetapi juga menyediakan berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan atau aktivitas para penghuninya, seperti dapur, area parkir dan fasilitas lainnya.

Bisnis Akomodasi adalah bisnis yang bisa memberikan manfaat sesuai dengan kebutuhan dan tujuan masing – masing pihak, baik itu pemilik bisnis atau penyedia jasa atau produk begitu juga terhadap pengguna jasa atau produk. Dikutip dari **BINUS Library** menurut **Kasmir dan Jakfar (2012,p7)** Bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya adalah keuntungan.

Rumah Kos merupakan salah satu contoh dari sebuah akomodasi, yang digunakan oleh penghuninya bukan hanya beberapa hari atau digunakan sebagai salah satu fasilitas mereka selama berwisata, tetapi sebagai tempat tinggal dalam memenuhi kebutuhan dasar mereka baik itu sebagai pelajar atau mahasiswa dan juga sebagai pekerja, sehingga calon penghuni rumah kos pada umumnya akan menemui rumah kos dengan masa sewa dalam jangka waktu tertentu seperti, satu bulan, tiga bulan, enam bulan dan juga satu tahun, tergantung berapa lama (periode) sebuah rumah kos disewakan oleh pemiliknya. Menurut **Nuryana (2015)** Pengertian Kos merupakan sejenis kamar sewa yang disewa pemilik kos untuk di *booking*.

Kabupaten Karo adalah bagian dari Provinsi Sumatera Utara, yang dimana sebagian besar penduduknya bekerja sebagai petani, terbukti dari data yang didapat dari **Dinas Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Karo** tidak kurang dari 75% penduduk bermata pencaharian sebagai petani. Ibu kota dari Kabupaten Karo ialah Kabanjahe atau Kecamatan Kabanjahe. Berdasarkan data dari **Dinas Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Karo** sebagai Ibu Kota dari sebuah Kabupaten, Kabanjahe ialah Kecamatan dengan penduduk terbanyak dan juga Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi di Kabupaten Karo. Sesuai dengan lokasi yang akan dibangun oleh penulis sebagai rumah kos, berada di Kecamatan Kabanjahe dan tepat berada di tengah – tengah Kecamatan Kabanjahe sehingga sangat akan sangat memudahkan penghuni Sada kos untuk menjangkau fasilitas – fasilitas umum, seperti instansi pemerintah, perusahaan swasta, sekolah hingga pasar dan fasilitas umum lainnya. Sehingga penulis akan membangun sebuah rumah kos untuk memenuhi kebutuhan dan juga keinginan dari para penghuni melalui peluang yang cukup besar melalui target pasar dan juga lokasi yang akan dibangun oleh penulis cukup strategis. Nama yang akan digunakan untuk rumah kos yang akan dibangun oleh penghuni adalah “Sada Kos” yang dimana kata “Sada” dikutip dari bahasa Batak Karo yang berarti satu, berarti penghuni “Sada Kos” akan berada di satu rumah atau bangunan

sehingga akan menjadi satu dan diharapkan dapat melindungi satu sama lain dan juga dibantu dengan fasilitas yang disediakan untuk memberikan rasa aman dan nyaman kepada penghuninya, seperti area bersantai seperti *rooftop* hingga fasilitas keamanan yang ketat disetiap kamarnya.

B. Deskripsi Umum

Akomodasi ialah sebuah bisnis yang sangat berpengaruh terhadap kehidupan orang banyak. Akomodasi merupakan bagian dari kebutuhan primer. **Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia** primer beratiakan yang pertama, yang terutama dan yang pokok.

Bisnis Akomodasi bukan hanya sebuah bisnis yang menyewakan atau menjual sebuah kamar, tetapi sebuah akomodasi juga akan dinilai dari fasilitas yang akan didapat oleh calon penyewa atau pembeli ketika mereka menempati akomodasi tertentu, sehingga dapat memudahkan mereka dalam melakukan berbagai aktivitas atau kegiatan mereka sehari – hari.

Rumah Kos ialah sebuah hunian yang pada umumnya ditempati dalam jangka waktu yang cukup lama, bisa dalam waktu satu bulan, tiga bulan, enam bulan dan sampai bertahun – tahun. Sehingga, kebanyakan dari rumah kos diisi atau ditempati oleh para pelajar atau mahasiswa, dan juga para pekerja.

1. Deskripsi Bisnis

Bisnis Akomodasi yang akan dibangun merupakan sebuah bisnis akomodasi yang berkonsep atau bernuansa modern minimalis, yang dimana akan dilengkapi dengan fasilitas yang akan menunjang kegiatan para penghuni dan juga keamanan yang ketat, sehingga para penghuni akan merasa aman dan nyaman.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, rumah kos atau calon pesaing yang berada di daerah “**Sada Kos**” hanya menyediakan fasilitas – fasilitas yang umumnya terdapat di hunian Rumah kos lainnya di Kabupaten Karo, seperti kamar yang berisikan kasur, lemari, meja serta kamar mandi dalam dan juga ada yang hanya menyewakan kamarnya atau dalam bentuk kosongan. Dari hasil penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis, penulis ingin membuat “**Sada Kos**” menjadi sebuah hunian yang bisa memberikan fasilitas yang lebih dari pada pesaing yang ada di sekitarnya. Seperti, dalam hal keamanan, penulis ingin membuat disetiap kamar dan juga akses untuk masuk ke dalam rumah kos yang akan dibangun memiliki keamanan yang ketat, seperti menggunakan *fingerprint* akses di setiap kamar dan juga pintu rumah kos dengan disertai juga kamera cctv di beberapa sudut rumah kos. Selain dari tingkat keamanan yang tinggi, penulis juga akan membuat sebuah *rooftop* yang akan mendukung kegiatan setiap penghuninya, baik dalam hal pekerjaan dan juga bisa

digunakan untuk bersantai. Berikut adalah rincian pesaing usaha rumah kos yang berada di daerah “Sada Kos”.

Tabel 1. 1 Fasilitas Pesaing

No.	Nama Kos	Fasilitas
1	Kos Nando Saragih Kabanjahe Karo (Campur) (Rp.620,000/Bulan)	Fasilitas Umum : <ul style="list-style-type: none">• Ruang Jemur Fasilitas Kamar : <ul style="list-style-type: none">• Kamar Mandi• Dalam• Toilet Duduk• Bak Mandi
2.	Kost Arcadia Kabanjahe Karo (Campur) (Rp. 800,000/Bulan) Tidak termasuk listrik	Fasilitas Umum : <ul style="list-style-type: none">• Area Parkir• Taman• Area Parkir Fasilitas Kamar : <ul style="list-style-type: none">• Kasur• Meja• Lemari Baju

(Sumber: Olahan Penulis, 2023)

2. Deskripsi Logo dan Nama

Sebuah bisnis selayaknya memiliki nama sebagai citra dan juga karakteristik dari bisnis tersebut. Dari citra dan karakteristik yang dilihat dari nama sebuah bisnis akan menjadi salah satu penilaian pertama seorang konsumen terhadap sebuah produk atau jasa yang akan digunakan. Nama dari sebuah bisnis yang mudah diucapkan dan diingat juga akan menjadi nilai tambah untuk bisnis tersebut terhadap konsumen. Maka dari itu penulis memberikan nama Sada Kos, kata Sada dikutip dari bahasa Batak Karo yang berarti satu, yang dimana sesuai dengan visi dari Sada Kos akan menjadi salah satu rumah kos yang terbaik di kabupaten karo. Sementara kata Kos merupakan salah satu akomodasi yang umumnya di tempati perorangan dalam jangka waktu tertentu.

Logo juga menjadi bagian penting didalam sebuah bisnis, yang dimana akan menjadi salah satu daya tarik sebuah bisnis terhadap konsumennya. Dibagian bawah kata Sada Kos terdapat sebuah ornamen cicak, ornamen dianggap sebagai lambang untuk persatuan keluarga dan persatuan masyarakat untuk menyelesaikan masalah, dikutip dari **repository.uksw.edu**.

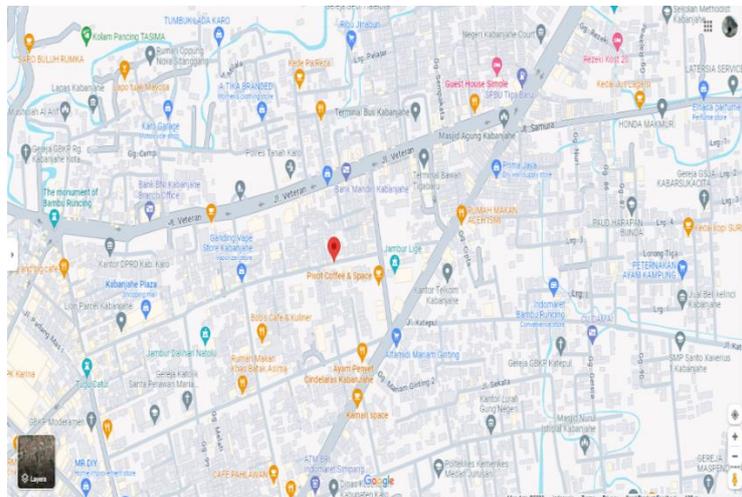
Gambar 1. 1 Logo Sada Kos



Sumber : Olahan Penulis, 2023

3. Identitas Bisnis

Gambar 1. 2 Lokasi Sada Kos



Sumber : Olahan Penulis (Google Maps) 2023

Bisnis Sada Kos berencana akan dibangun di Kabupaten Karo, lebih tepatnya di Jalan Sudirman NO.55 Kabanjahe, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara. Penulis memilih lokasi tersebut dikarenakan penulis memiliki lahan yang tidak digunakan dan juga berada di lokasi yang strategis yang dimana selalu dilewati

oleh transportasi umum sehingga mempermudah akses para penghuni untuk bepergian dan juga dekat dengan instansi pemerintah, pasar, perusahaan swasta dan juga sekolah yang ada di Kabanjahe.

C. Visi dan Misi

1. Visi

Tabel 1. 2 Visi Sada Kos

Visi Sada Kos
➤ Menjadi Rumah Kos terbaik di Kabupaten Karo.

(Sumber: Olahan Penulis, 2023)

2. Misi

Tabel 1. 3 Misi Sada Kos

Misi Sada Kos
➤ Membangun rumah kos dengan fasilitas yang lengkap untuk menunjang kebutuhan dan aktivitas para penghuninya.
➤ Memberikan rasa aman yang lebih kepada para penghuni dengan memasang <i>Finger Print</i> akses di setiap pintu dan kamar dan akses memasuki rumah kos

- Memastikan rumah kos selalu bersih, sehingga para penghuni merasa nyaman.

(Sumber: Olahan Penulis, 2023)

D. Analisis SWOT

Sebelum membangun sebuah bisnis, sebaiknya kita sudah memiliki strategi dan juga analisis terhadap sebuah bisnis atau usaha yang akan kita tekuni, agar bisnis tersebut dapat berjalan sebaik mungkin. Maka dari itu, selayaknya kita amelakukan analisa terlebih dahulu terhadap bisnis tersebut. Analisi SWOT merupakan salah satu cara kita untuk menganalisa sebuah bisnis dari *Strength*, *Weakness*, *Opportunity* dan *Threat*.

Menurut **Galavan (2014), dikutip dari dspace.uii.ac.id** Analisis SWOT (*Strength*, *Weakness*, *Opportunity* dan *Threat*) yaitu analisis uuntuk mendapatkan startegi yang berguna atau efektif yang diterapkan sesuai pasar dan keadaan publik saat itu, peluang (*Opportunity*) dan ancaman (*Threat*) dipakai untuk mengetahui lingkungan luar atau eksternal, kemudian kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*) yang didapatkan melalui analisis dalam perusahaan atau internal.

Dari pengertian tersebut menunjukkan bahwa bagaimana kondisi sebuah bisnis baik secara internal maupun eksternal, sehingga sebuah bisnis dapat di evaluasi dengan baik.

Tabel 1. 4 Analisis SWOT

<i>Strengths</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi yang strategis, dekat dengan pasar, rumah sakit, instansi pemerintah, bank, dan juga akses yang mudah semua tempat dan juga transportasi umum yang selalu melewati sada kos sehingga mempermudah para penghuni untuk bepergian. • Fasilitas yang mendukung kegiatan para penghuni seperti area parkir, dapur umum, ruang tengah dan juga rooftop. • Tingkat keamanan yang tinggi dengan di pasanganya <i>Finger Print</i> akses disetiap pintu kamar dan juga pintu untuk masuk ke dalam rumah kos. • Setiap kamar akan dibersihkan 2 kali dalam seminggu secara gratis.
<i>Weaknesses</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Harga yang relatif mahal dari pada pesaing – pesaingnya. • Merupakan usaha yang baru, sehingga belum memiliki riwayat dan

	<p>dibutuhkannya pemasaran yang efektif untuk menarik konsumen.</p>
<i>Opportunity</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Berada di tengah Kecamatan Kabanjahe, yang dimana memiliki akses yang gampang untuk ke tempat – tempat umum seperti pasar, instansi pemerintah dan lainnya. • Rumah Kos merupakan salah satu bisnis yang memiliki peluang cukup besar di daerah Kabanjahe, dikarenakan Kabanjahe ialah salah satu daerah yang padat akan penduduk dan juga salah satu pusat bagi para pekerja dan pelajar di Kabupaten Karo.
<i>Threats</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Harga dari rumah kos lainnya cenderung lebih murah. • Adanya kompetitor yang sudah memiliki nama dan riwayat yang cukup baik di lokasi tersebut.

(Sumber: Olahan Penulis, 2023)

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Menurut **Kotler dan Armstrong (2017:244)** eprints.kwikkiangie.ac.id Produk adalah semua yang ditawarkan ke pasar untuk perhatian, perolehan, pemakaian atau konsumsi yang dapat memuaskan keinginan atau kebutuhan.

Sementara jasa, menurut **Didin dan Anang (2019:7)** Jasa adalah pemberian suatu kinerja atau tindakan tak kasat mata dan satu pihak kepada pihak lain.

Produk yang ditawarkan oleh bisnis rumah kos ialah sebuah kamar beserta fasilitas di dalam rumah rumah kos tersebut. Sesuai dengan pengertian diatas rumah kos ialah salah satu kebutuhan prioritas perorangan untuk memuaskan keinginan atau kebutuhan mereka.

Tabel 1. 5 Fasilitas Sada Kos

Fasilitas Kamar	Fasilitas Umum
1. Ukuran kamar 3x3m. 2. Kasur. 3. Lemari pakaian. 4. Meja. 5. Kamar mandi dalam.	1. Area parkir. 2. Dapur. 3. Area jemur. 4. Rooftop. 5. Kamar mandi umum.

(Sumber: Olahan Penulis, 2023)

F. Jenis Badan Usaha

Badan usaha ialah sebuah perusahaan yang memiliki tujuan untuk memproduksi menciptakan barang atau jasa yang akan ditawarkan kepada konsumen, sehingga akan menghasilkan keuntungan terhadap badan usaha tersebut.

Badan Usaha terdiri dari beberapa bentuk, dikutip dari <https://www.ocbcnisp.com>, dimulai dari BUMN (Badan usaha Milik Negara), BUMS (Badan Usaha Milik Swasta), BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) dan juga Koperasi. Untuk sada kos merupakan bagian dari BUMS.

Jenis badan usaha yang dipilih untuk sada kos adalah BUMS, yaitu sebagai berikut :

- **Perusahaan Perorangan (PO)**

Perusahaan Perorangan (PO), merupakan badan usaha yang dimiliki oleh individu. Hal ini berarti, PO dipimpin dan ditanggung oleh satu orang saja.

- **Perseroan Terbatas (PT)**

Mengacu pada Undang-Undang No. 40 tahun 2007, PT adalah badan usaha berbentuk badan hukum yang berdiri berdasarkan perjanjian.

- **Firma**

Firma merupakan persekutuan untuk menjalankan usaha menggunakan satu nama.

- **Commanditaire Vennootschap (CV)**

Mirip dengan firma, CV juga merupakan bentuk kemitraan dua orang atau lebih untuk menjalankan usaha. Sada Kos akan dibangun dengan jenis badan usaha perusahaan perseorangan, karena Sada Kos hanya akan dikelola oleh penulis, sesuai dengan pengertian diatas, bahwa akan dipimpin dan ditanggung oleh individu dalam halnya adalah penulis.

G. Aspek Legalitas

Untuk membangun sebuah usaha atau bisnis dibutuhkan yang namanya ijin terhadap beberapa pihak terutama pemerintah setempat dan juga masyarakat yang tinggal di daerah tersebut.

Untuk menjalankan sebuah usaha atau bisnis, terdapat beberapa ijin atau bentuk legalitas yang seharusnya di urus, 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