

# **BAB I**

## **DEKSRIPSI BISNIS**

### **A. Latar Belakang**

Bisnis properti seperti kost - kostan saat ini semakin berkembang pesat khususnya di daerah - daerah yang dekat dengan universitas/kampus atau kantor dan tempat kerja lainnya. Kostan adalah tempat singgah sementara atau tempat tinggal yang di sewa oleh penyewa dengan beberapa fasilitas yang disediakan sehingga memudahkan dan membuat nyaman penyewanya, untuk harganya sendiri relative berbeda - beda tergantung dengan apa saja fasilitas yang di sediakannya.

Di Kota Tangerang Selatan sendiri, Jenis Kost – Kostan yang di tawarkan belum sebanyak di kota besar lainnya seperti Bandung dan Jakarta, Kota Tangerang Selatan sendiri adalah kota dimana akan di bangun beberapa gedung seperti Kantor dan Hotel. Maka dari itu penulis melihat peluang yang dapat di manfaatkan dan jika di kelola dengan benar maka akan menghasilkan keuntungan bagi si penulis sendiri.

Dengan memanfaatkan kesempatan dan melihat peluang yang ada, TECHNO KOSTEL akan hadir dan menyewakan kamar dengan durasi sewa yang di tawarkan yaitu per 1 bulan, seperti namanya “TECHNO KOSTEL” adalah rumah kost milenial yang dibalut dengan konsep semi hotel bintang 3 dan ditambahkan beberapa sedikit sentuhan dari teknologi masa kini,

Harga dari kostan sendiri berbeda – beda tergantung dari ke strategisan lokasi dan fasilitasnya, di daerah tanggerang selatan sendiri kost yang paling murah adalah Rp 500.000 dan paling mahal ada di harga Rp 2.000.000. dan apabila di bandingkan dengan kota metropolitan seperti Jakarta, tentu harganya lebih mahal dikarnakan lokasinya yang dekat dengan pusat kota dan perkantoran. Kostan adalah kebutuhan yang harus terpenuhi dan akan membuat manusia mengalami kesulitan jika kebutuhan tersebut tidak terpenuhi yang bisa di sebut sebagai kebutuhan primer.

Hanya ada dua jenis type kost di daerah Tangerang Selatan yaitu, kost type minimalis dan kost type standard. Maka dari itu, orang orang disana lebih cenderung memilih Apartment sebagai tempat tinggal sementara dikarnakan lengkapnya fasilitas yang disediakan di banding dengan kost – kostan itu sendiri. Maka dari itu “TECHNO KOSTEL” akan hadir dengan beberapa fasilitas penunjang lainnya yang dapat membantu kemudahan dan kenyamanan penghuni kost, dan juga dengan tidak adanya biaya lain seperti biaya listrik biaya keamanan, biaya sampah dan biaya pengelolaan dan lain – lain, “TECHNO KOSTEL” akan hadir tanpa adanya biaya biaya yang di sebutkan di atas, peluang bisnis akomodasi ini mungkin akan menjadi wajah baru kost – kostan di daerah Tangerang Selatan Khususnya di daerah Pondok Cabe.

## **B. Gambaran Umum Bisnis**

- **Deskripsi Bisnis**

Bisnis yang direncanakan oleh penulis adalah Bisnis Akomodasi yaitu Bisnis penginapan yang berbentuk seperti Kost – Kostan. Menurut (WIKIPEDIA), Kost – Kostan adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah tempat untuk ditinggali atau sebuah kamar dengan sejumlah pembayaran tertentu tergantung dengan periodenya, umumnya pembayarannya adalah perbulan. Bisnis Kost – Kostan ini menawarkan beberapa fasilitas pendukung seperti CCTV disetiap area umum dan area parkir, working area / lounge, dapur umum , parkir yang teduh dan luas, akses yang mudah di jangkau serta dapat dilalui oleh mobil,dan motor dan Kost – kostan ini hadir dengan tema techno yang berarti design dari kost – kostan ini sendiri seperti futuristic dengan di balut beberapa lampu led di sekitar area kost dan mempunyai fasilitas teknologi terkini seperti akses gerbang yang hanya bisa di akses melalui sidik jari penggunanya, dan akses memasuki kamar yang hanya bisa dibuka dengan penghuni kost yaitu dengan cara menempelkan kartu yang akan diberikan kepada setiap anak kost dan dapat dibuka menggunakan handphone.

Dan untuk fasilitas pendukung yang ada di dalam kamarnya “TECHNO KOSTEL” hadir dengan menggunakan type kasur yang berbeda dengan kost – kostan pada umumnya yaitu menggunakan tipe kasur Loft Bed yang berarti bentuk kasur seperti berada di lantai 2 dan di bawah kasur akan di sediakan working space untuk pengguna mengerjakan sesuatu, dan di dalam working space ini juga disediakan lemari untuk pakaian , meja yang dapat diatur tinggi rendahnya , serta

kursi kerja dan karpet serta beberapa locker locker atau laci kecil yang dapat dipergunakan untuk menyimpan beberapa barang serta hiasan.

Dan disetiap kamar akan dilengkapi dengan AC, Water Heater, Dapur mini dan juga Kamar mandi yang berada didalam, serta ukuran dari kasur ini juga relatif berbeda sesuai dengan type yang di pilih yaitu ada yang menggunakan kasur Queez size dan ada juga yang menggunakan kasur single size, dan di setiap kamar akan dilengkapi oleh tombol bel yang akan terhubung langsung ke receptionist untuk menandakan (pick up laundry), (pick up sampah).

Area umum dari kost-kostan ini juga dilengkapi oleh beberapa technology seperti sensor lampu yang akan mati jika tidak ada orang disekitar area tersebut.

Targer pasar dari kost kostan ini adalah dari kelas mahasiswa disekitar area kost yaitu mahasiswa Universitas Sahid dan sekolah Yayasan Karisma Bangsa.

- **Deskripsi Nama**

Nama suatu usaha akan menjadi hal pertama yang dilihat oleh para pelanggan sehingga nama ini harus mempunyai daya tarik tersendiri. Nama usaha yang akan didirikan oleh penulis adalah “TECHNO KOSTEL” Kata tersebut berasal dari kata *Techno* yang memiliki arti teknologi dan kata *kostel* yang memiliki arti kost kostan yang dibalut dengan fasilitas fasilitas seperti hotel melati sehingga apabila disatukan memiliki arti Kost – kostan milenial yang dibalut dengan konsep seperti hotel dan dibekali dengan fasilitas fasilitas teknologi terkini.

- **Deskripsi Logo**

**Gambar 1. 1**

**Logo Bisnis**



*Sumber : Olahan Penulis.2023*

Logo adalah gabungan antara gambar dan kata yang mempunyai arti tertentu dan mewakili perusahaan sekaligus menjadi identitas bagi perusahaan.

Berikut merupakan arti dari logo techno kostel :

- **“TECHNO KOSTEL”**

TECHNO KOSTEL melambangkan nama dari usaha bisnis property ini. Kata tersebut berasal dari kata *techno* memiliki arti teknologi dan kata *kostel* yang memiliki arti kost – kostan semi hotel, sehingga apabila disatukan memiliki arti kost milenial semi hotel yang dilengkapi dengan beberapa teknologi masa kini.

### **- Warna biru hijau**

Warna biru yang melambangkan kepercayaan serta memberikan kesan keharmonisan serta kedamaian dan ketenangan bagi kondisi psikis manusia. Sentuhan hijau dalam logo ini melambangkan pertumbuhan dan kesuburan.

### **- Atap Rumah**

Atap Rumah dalam logo diatas menggambarkan jika bisnis ini bergerak dibidang property dan menyediakan akomodasi.

### **• Identitas Bisnis**

Identitas Bisnis itu sendiri adalah ciri atau tanda dari sebuah bisnis yang didalamnya terdapat nama dan juga logo serta suatu informasi tentang bisnis agar dapat mempermudah calon customer mengenal bisnis yang kita jalani. Identitas bisnis ini berisikan informasi mengenai bisnis itu sendiri, informasi tersebut antara lain mengenai email, nomor telepon, sosial media, dan lokasi dari bisnis itu sendiri. Sosial Media ini merupakan platform yang cukup penting dalam menentukan strategi pemasaran dengan cara mengenalkan produk dan spesifikasi tentang bisnis kita, serta mengundang orang - orang agar dapat melihat dan tertarik dengan bisnis kita. Mengutip artikel dari ( UICI.ac.id, 2023 ) Universita Insan Cita Indonesia ( UICI ) mengungkapkan jika hingga Januari 2023, tercatat jumlah pengguna media sosial di indonesia mencapai 167 juta orang. Jumlah tersebut setara dengan 78 persen dari jumlah total pengguna internet di Indonesia yang mencapai 212,9 juta.

## Gambar 1. 2

### Lokasi Bisnis Techno Kostel



*Sumber : Gambar diolah oleh penulis, 2023*

Gambar yang terlampir di atas adalah lokasi bisnis dari Techno Kostel yang berlokasi bersampingan dengan Gor Exelent Pondok Cabe di jalan Pd. Cabe Udik, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15418. Lokasi tersebut adalah tanah milik keluarga dan berdekatan dengan lapangan terbang pondok cabe serta Jalan tembusan baru yaitu jalan south city area, yang akan dibangun gedung untuk perkantoran serta apartemen dan banyak restaurant yang sudah berjalan.

Nama Usaha	: Techno Kostel
Alamat	: Jalan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15418
No. Telp	: +62 878 4054 2904
Alamat Email	: <a href="mailto:Techno.Kostel@gmail.com">Techno.Kostel@gmail.com</a>
Instagram	: @Techno.Kostel

### C. Visi dan Misi

Elemen terpenting dalam bisnis adalah visi dan misi. Dua elemen ini berperan penting dalam perencanaan bisnis dan menentukan tujuan jangka Panjang dan jangka pendek dari bisnis tersebut, dan juga dapat memotivasi para karyawan agar tetap mempunyai satu tujuan yang sama. Dibawah ini adalah Visi dan Misi dari bisnis Techno Kostel yang dibuat langsung oleh Penulis

#### - Visi

Menjadikan Usaha Akomodasi rumah Kos terkemuka dan terdepan dengan melengkapi beberapa fasilitas/jasa dan menjadi wajah baru rumah kos di daerah Tangerang Selatan.

#### - Misi

1. Menghadirkan tenaga kerja yang ahli dan selalu berusaha meningkatkan kualitas pelayanan dengan dibalut fasilitas pendukung teknologi terbaru, agar dapat memberikan layanan yang maksimal kepada penghuni.
2. Mengelola dan mengontrol serta memberikan kualitas hidup penghuni yang nyaman dan aman dengan memantau kebersihan area koridor dan fasilitas umum lainnya serta menyediakan cctv 24 jam di area umum dan parkir area serta merawat fasilitas pendukung lainnya.
3. Menyediakan kamar yang nyaman dengan fasilitas pendukung yang cukup lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan penghuni kost dengan memberikan aksesibilitas yang mudah.



4. Selalu berinovasi untuk menciptakan produk rumah kos yang memiliki karakteristik tersendiri serta menyediakan jasa seperti di hotel bintang 3.

#### **D. Analisis SWOT**

Menurut (Gurel & Tat, 2017) analisa SWOT dapat membandingkan kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Kekuatan dan Kelemahan perlu di tinjau lebih lanjut agar dapat mengetahui peluang dan ancaman saat ini dan di saat yang akan datang. Semakin jelas dan rinci Kekuatan dan Kelemahan dari bisnis ini maka Semakin detail juga kita mengetahui lebih dalam tentang bisnis yang akan kita jalani. Ancaman yang terjadi dapat dapat kita analisis dengan menggunakan peluang yang didapat, selain itu kelemahan yang ada pada bisnis ini dapat kita analisis dengan kekuatan yang ada pada bisnis ini.

Techno Kostel akan menjadi bisnis yang bertahan lama kedepannya, maka dari itu penulis melakukan Analisa SWOT untuk bisnis ini yang terlampir sebagai berikut;

**Tabel 1. 1**  
**Analisa SWOT**

<i>Strength</i> ( Kekuatan )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan yang dekat dengan area yang akan di bangun perkantoran dan gedung serta berdekatan dengan beberapa kampus.</li> </ul>
------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kawasan yang strategis, dan juga akses yang mudah untuk motor dan mobil.</li><li>• Berposisi di jalan utama dan dekat dengan pintu Tol Serpong – Cinere dan juga dekat dengan terminal pondok cabe.</li><li>• Kemudahan akses keluar masuk 24 jam.</li><li>• Adanya jasa fallet service</li><li>• Dikarnakan lokasi yang berada bersebrangan dengan lapangan terbang Pondok Cabe maka memiliki view langsung ke tempat tersebut.</li><li>• Mempunyai fasilitas seperti area bersantai di lobby, jasa pick up laundry gratis setiap minggu dan mempunyai working area di area lantai dasar dan memiliki area rooftop untuk bersantai.</li><li>• Lokasi berdampingan dengan GOR dan Fitnes Serta beberapa</li></ul>
--	---

	<p>toko toko FnB di area pintu masuk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mempunyai fasilitas yang cukup mumpuni seperti area dapur di setiap lantai dan banyak area untuk bersantai.</li> </ul>
<p><i>Weakness</i> ( Kelemahan )</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdengar suara bising jika siang hari di area lobby di karnakan lokasi yang berdekatan dengan jalan utama.</li> <li>• Terbatasnya karyawan untuk melakukan fallet service.</li> <li>• Lokasi yang berdekatan dengan Gor maka menjadi ramai bila pengunjung Gor ramai.</li> <li>• Lahan parkir yang menyatu dengan pengunjung gor namun berbeda lantai.</li> <li>• Tidak mempunyai area untuk menjemur pakaian.</li> </ul>
<p><i>Opportunities</i> ( Peluang )</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyaknya pekerja dan mahasiswa yang berada di area Techno Kostel.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akan di bangunnya Kawasan perkantoran yang dekat dengan Techno Kostel.</li> <li>• Belum adanya kost yang mempunyai fasilitas yang cukup mumpuni untuk penyewa di sekitar area Techno Kostel.</li> <li>• Banyaknya Market yang membutuhkan kost dengan fasilitas yang cukup lengkap dan akses yang mudah.</li> <li>• Tingkat kebutuhan tempat tinggal sementara atau kos yang tinggi karna sedang di bangun area perkantoran dan Gedung yang berdekatan dengan Techno Kostel.</li> </ul>
<i>Threat ( Ancaman )</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akan mengganggu penghuni kost apabila diadakannya kompetisi di area Gor yang berada bersebelahan dengan Techno Kostel.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dibangunnya apartment di Kawasan industry yang akan menjadi pesaing dari Techno Kostel.</li> <li>• Akses yang akan terganggu jika berada di bulan Ramadhan.</li> </ul>
--	---

Sumber, Olahan Penulis, 2023

Analisis diatas adalah beberapa kemungkinan – kemungkinan yang akan terjadi dan berdasarkan perhitungan dari penulis tentang Techno Kostel.

### **E. Spesifikasi Produk dan Jasa**

Techno Kostel memiliki 3 (tiga ) jenis tipe kamar, antara lain kamar tipe A memiliki fasilitas kamar tidur loft bed berukuran queen size dengan ruang kerja atau ruang santai dibawah tempat tidurnya, kamar mandi didalam dan water heater, closet duduk, shower serta AC dan meja serta kursi kerja dan juga karpet berbulu kecil dan juga lemari pakaian serta rak asesoris. Kamar tipe B itu sendiri memiliki fasilitas kamar tidur normal berukuran queen size dengan ruang kerja atau ruang santai di samping tempat tidurnya serta mempunyai meja dan kursi, lemari pakaian dan juga rak asesoris serta kamar mandi dalam yang dilengkapi water heater, shower, dan closet duduk dan juga kamar yang dilengkapi AC serta karpet berbulu kecil. Kamar tipe C ini bisa disewakan perhari dan juga perbulan , fasilitas yang ada didalamnya yaitu kamar tidur normal berukuran queen size, lemari pakaian,

meja dan kursi untuk bekerja dan rak asesoris dan kitchenet yang cukup untuk memasak dan menyimpan peralatan masak, serta kamar mandi di dalam yang mempunyai fasilitas shower, toilet duduk, water heater dan AC.

Sistem kelistrikan seperti lampu dan alat elektronik lainnya yang berada di kamar memiliki system Bluetooth dan aplikasi yang bisa di sambungkan melalui gadget penghuni dan penghuni bisa mengendalikannya tanpa harus menekan soket alat tersebut. Dan juga system water heater di dalam kamar ini menggunakan listrik dan tidak menggunakan gas akan tetapi penghuni dapat menonaktifkannya dari dalam kamar ketika tidak terpakai. Untuk listrik didalam kamar itu sendiri akan di tanggung oleh masing – masing penghuni. Untuk kelistrikan di area terbuka Techno Kostel mengandalkan tenaga surya dari panel solar yang terpasang di Techno Kostel ini.

Jasa yang ditawarkan oleh Techno Kostel kepada penghuni yaitu penghuni akan mendapatkan free laundry di setiap hari jumat dengan batas maksimal yaitu 2 KG/ jika di hitung per item bisa mencapai 11 – 15 item tergantung dari bahan dan jenis pakaiannya, karna harga kamar sudah mencakup jasa laundry ini.

Fasilitas yang ada di lingkungan Kostel yaitu seperti ruang terbuka yang berada di lantai dasar, Receptionist yang berjaga di loby kostel dari pukul 8.00 sampai pukul 17.00 wib. Dan juga working space yang berada di lantai dasarr serta dapur umum yang berada di setiap lantai dan dispenser yang berada di setiap lantai. Dan design yang menarik dan juga segar untuk dilihat serta tempat penitipan laundry dan juga area bersantai di rooftop dan area loby yang menyediakan sofa dan meja.

Serta cctv di setiap area koridor, parkir dan tempat terbuka lainnya. Lahan parkir yang teduh dan juga keamanan yang terjamin di karnakan dilengkapi cctv dan juga kunci pagar disetiap malam dari pukul 22.00 – 05.00 wib yang dapat di akses oleh penghuni menggunakan sidik jari.

## **F. Jenis Badan Usaha**

Jenis Badan Usaha Akomodasi Techno Kostel ini adalah perusahaan perseorangan atau milik pribadi. Pemilik bisnis ini memiliki seluruh aset kekayaan dari Kost ini.

Dikarnakan tanah yang akan di gunakan untuk mendirikan Techno Kostel ini adalah tanah waqaf keluarga, maka penulis ingin mendaftarkan bisnis usaha ini untuk dijadikan badan usaha Commanditarie Vennootschap atau biasa di sebut CV (Persekutuan Komanditer). Menurut (Purnamasari, 2010 :22) Pengertian CV adalah salah satu bentuk badan usaha yang dapat dipilih para pengusaha yang ingin melakukan usaha dengan permodalan terbatas. Hal tersebut penulis rencanakan agar Bisnis Akomodasi ini terdaftar dan terlindungi oleh hukum agar dapat menghindari hal hal yang tidak diinginkan.

Menurut beberapa advokat yaitu salah satunya Burs Advokat yang dilansir dari laman BursAdvocates.com hal – hal yang wajib jadi perhatiin untuk mendaftarkan bisnis usaha ke dalam jenis badan usaha CV yaitu sebagai berikut:

1. Kita harus menentukan terlebih dahulu siapa pendirinya.
2. Menyiapkan berkas – berkas dan data pendiri.
3. Membuat akta pendirian melalui notaris.
4. Melakukan penandatanganan.
5. Membuat dan juga menentukan jenis Klasifikasi Baku Lapangan Indonesia (KBLI), sebagai panduan penentuan jenis kegiatan usaha/bisnis.

6. Membuat Nomor Induk Berusaha (NIB)
7. Membuat Surat Keterangan Terdaftar (SKT) pajak.
8. Melakukan penyesuaian lokasi usaha dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
9. Membuat Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dengan membuat surat permohonan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP).
10. Melakukan pendaftaran ke KEMENKUMHAM.
11. Membuat izin usaha perorang
12. Membuat Tanda Daftar Perusahaan (TPD)

### **G. Aspek Legalitas**

Sebagai warga Negara Republik Indonesia, maka kita harus mematuhi hukum – hukum yang berlaku. Maka dari itu bisnis ini akan didaftarkan dan di legalkan sesuai dengan Undang – Undang yang berlaku. Tujuannya tidak lain agar bisnis akomodasi ini terlindung oleh hukum dan meningkatkan aspek legalitas usaha akomodasi ini.

Untuk lahan tanah yang digunakan oleh bisnis akomodasi ini sudah terferifikasi dan mempunyai sertifikat tanah yang dikeluarkan langsung oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dan untuk memperkuat tingkat keamanan dari bisnis akomodasi ini, maka penulis berencana akan membuat surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan surat Izin Usaha Pembangunan (SIUP).