

# **BAB I**

## **DESKRIPSI BISNIS**

### **A. GAMBARAN UMUM BISNIS**

#### **1. Deskripsi Bisnis**

Menurut Indosiana.id (2021) yang mencatat bahwa Bisnis kos-kosan telah ada sejak zaman kolonial di Indonesia. Bisnis ini berjalan lancar akibat pandangan pribumi yang menganggap bahwa Bangsa Belanda memiliki status sosial yang lebih tinggi dari bangsa lain di Hindia-Belanda. Pasalnya tempat lahirnya Sumpah Pemuda tahun 1928 berada pada Gedung yang sehari-hari adalah sebuah kos-kosan (Kompas, 2022). Kos-kosan menjadi bagian penting dalam pergolakan sejarah di Indonesia, dari tempat tinggal sementara bagi para pekerja hingga menjadi tempat tinggal bagi para mahasiswa, kos-kosan telah mengalami banyak perkembangan dan menjadi bisnis yang menjanjikan.

Menurut William M. Pride, Robert J. Hughes, Jack R. Kapoor (2016) bisnis adalah upaya terorganisasi individu – individu dalam memproduksi dan menjual, untuk mendapatkan keuntungan, produk (barang dan jasa) yang memenuhi kebutuhan masyarakat.

Kata kost berasal dari kata “In de Kost” berasal dari bahasa Belanda. Menurut Damayanti dan Kholil (2016) : Rumah Kost adalah tempat tinggal yang disewakan kepada orang tambahan yang dapat memanfaatkan fasilitas tertentu dengan biaya lebih murah daripada di hotel atau penginapan. Karena kebanyakan kos-kosan disewakan dalam jangka waktu yang lama ketimbang hotel atau penginapan yang

hanya dipakai beberapa hari saja, maka kos- kosan lebih banyak digunakan sebagai tempat tinggal sementara.

Oleh karena itu penulis ingin mengembangkan bisnis Kost yang telah lama berdiri yang didirikan oleh keluarga penulis dan telah berjalan sekitar 23 tahun lamanya dan dikelola oleh keluarga penulis. Bisnis Rumah Kost ini adalah “Caca Kost”, yang berlokasi di Jl. Terusan Bojongsoang RT.05 RW.21 Kec. Baleendah Kab. Bandung Jawa Barat. Pada awal tahun 2001 rumah itu dibangun dan dikelola oleh ibu penulis yang dibangun 1 lantai dengan konsep 7 kamar. Pada tahun 2011, 2 kamar kost digunakan keluarga oleh keluarga penulis sampai sekarang. Maka kamar kost yang akan di sewa 5 kamar.

Alasan penulis melakukan pengembangan Caca Kost karena ingin mengembangkan bisnis keluarga. Kesulitan yang sering terjadi adalah kendala pembayaran, kendala ini terjadi karena penghuni kost sebagian besar adalah karyawan yang sedang menstabilkan ekonomi mereka. Selain itu ada kekurangan, fasilitas yang kurang ber tahun - tahun. Kondisi ini akhirnya mendapat perhatian keluarga penulis untuk meningkatkan dan mengembangkan menjadi lebih baik. Penulis melakukan pengembangan pada fasilitas dan menambah 2 kamar.

Penulis tidak hanya pengembangan fasilitas dan kamar kost saja, penulis akan membuat logo untuk Caca Kost sendiri karena Caca Kost sebelumnya tidak memiliki logo. Dapat disimpulkan bahwa penulis ingin mengembangkan bisnis keluarga yang ada saat ini dengan harapan dapat meningkatkan tingkat huni dan pendapatan kost.

## **2. Deskripsi Logo Dan Nama**

### **Nama**

Nama dari bisnis akomodasi ini adalah “Caca Kost”, nama Caca diambil dari anak pemilik kost yang lahir di tahun yang sama dengan dibangunnya rumah kost tersebut pada tahun 2001 anak ke tiga dari ibu penulis yaitu penulis sendiri karena sering dipanggil dengan nama tersebut.

Fitur produk atau logo menjadi penting dalam bisnis, bertujuan untuk menarik pelanggan membeli produk atau jasa yang di pasarkan. Selain itu, membantu konsumen mudah mengingat layanan bermerek dan dapat membedakan dengan bisnis pesaing.

Menurut Rachmat Supriyono (2010:103) fungsi logo adalah untuk mengenalkan identitas dan menyebarkan citra, membantu konsumen untuk mengenali produk yang dicari, logo dapat menggambarkan kualitas produk, image, spirit, dan estimasi harga.

## Logo Bisnis

Gambar 1.1 Logo Bisnis



Sumber : Olahan Penulis, 2024

Caca Kost dahulu tidak memiliki logo, maka untuk mengembangkan bisnis akomodasi ini agar berkembang penulis memutuskan untuk membuat logo. Logo "Caca Kost" menampilkan kombinasi desain yang kreatif dan elegan. Logo ini memanfaatkan lengkungan huruf "C" yang menginisialkan Caca, pada bagian atas lengkungan tersebut, terdapat elemen atap rumah yang dibentuk sedemikian rupa sehingga membentuk huruf "A". Hal ini memberikan arti ganda sebagai huruf awal dari "CA" yang merepresentasikan kata kunci "CA" yg artinya caca.

Selain itu, logo gram "Caca Kost" ditampilkan dalam font Sans Serif yang memberikan kesan modern dan elegan. Font ini menunjukkan profesionalisme sekaligus kekinian, menciptakan identitas yang bersih dan mudah dikenali. Kombinasi antara lengkungan "C" dan bentuk atap rumah yang berarti huruf "A",

dan font Sans Serif yang elegan menciptakan sebuah logo yang unik, menarik, dan sesuai dengan identitas "Caca Kost".

## 2. Identitas Bisnis

**Gambar 1.2 Identitas Bisnis**



Sumber: Google Maps

Caca Kost berada di Jalan Terusan Bojongsong Kp. Cikarees RT/05 RW/21 Belakang Klinik Bidan Fitri Eliyanti Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, JAWA BARAT. Memiliki akses lokasi ke berbagai tempat sebagai berikut:

- a. Pasar Tradisional Baleendah.
- b. Sekolah Menengah Pertama Negeri Baleendah 1 dan Baleendah 2.
- c. Sekolah Menengah Atas Negeri Baleendah 1.
- d. Sekolah menengah kejuruan Negeri Baleendah 2.
- e. Universitas Bale Bandung.
- f. Mini market.
- g. Rumah Sakit Umum Daerah Al – Ihsan.

Bisnis ini memiliki potensi besar untuk menyediakan layanan akomodasi. Universitas Bale Bandung hanya berjarak 15 km dari lokasi Caca Kost. Karena

terjangkaunya lokasi dengan kampus, pusat perbelanjaan, transportasi umum, diminati oleh pekerja atau pelajar.

## **B. Visi Dan Misi**

Caca kost adalah bisnis yang sudah beroperasi sejak 2001, namun sampai saat ini belum memiliki visi dan misi. Oleh karena itu perlu memiliki tujuan yang digunakan sebagai standar ditetapkan ketika membangun bisnis yang memiliki tujuan utama nya. Visi dan misi untuk membentuk satu entitas yang harus bekerja sama. Oleh karena itu, penulis membuat visi dan misi yang telah disetujui oleh keluarga penulis.

### **Visi**

“Caca Kost” di dedikasikan menjadi penyedia akomodasi terdepan di Baleendah, karena kenyamanan dan komitmen terhadap keberlanjutan serta menjadi pilihan utama bagi mahasiswa dan pekerja di daerah sekitarnya.

### **Misi**

1. Memberikan fasilitas akomodasi yang bersih, dan nyaman, bagi setiap penghuni dengan terus mengembangkan dan meningkatkan fasilitas.
2. Memastikan harga sewa kost tetap terjangkau.
3. Meningkatkan keterjangkauan dan relasi Caca Kost sebagai pilihan akomodasi utama, dengan membangun hubungan yang kuat dengan Lembaga Pendidikan dan Perusahaan di sekitarnya.

### **C. Gambaran Umum Model Bisnis**

*Business Model Canvas (BMC)* adalah sebuah teori model bisnis yang dikembangkan oleh Alex Osterwalder pada tahun 2008. BMC merupakan alat yang digunakan untuk menggambarkan, menganalisis, dan merancang model bisnis sebuah perusahaan. BMC memberikan gambaran visual tentang bagaimana suatu bisnis beroperasi dan memberikan nilai kepada pelanggan. Sektor akomodasi saat ini berkembang cukup cepat di Bandung, dalam pengembangan Caca Kost bisnis yang sudah berjalan selama 23 tahun. Bisnis Caca Kost mengembangkan dengan metode *Bussines Model Canvas (Existing)*. *Bussines Model Canvas* yang memiliki strategi manajemen 9 pilar ilmu yang penulis dapatkan selama menjadi mahasiswa D3 Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Business Model Canvas		Designed for:	Designed by:	Date:	Version:
<b>Key Partners</b> Strategic Alliance : Sedot Wc, Wifi, dan PLN.	<b>Key Activities</b> Problem Solving	<b>Value Propositions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibility : Lokasi strategis dengan tempat – tempat umum lainnya.</li> </ul>	<b>Customer Relationships</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Personal assistance : Berinteraksi langsung dengan konsumen, ataupun dapat dilakukan komunikasi secara online via whatsapp dan mamikos.</li> </ul>	<b>Customer Segments</b> Mass Market <ul style="list-style-type: none"> <li>Mahasiswa Universitas Bale Bandung.</li> <li>Pekerja pabrik di Baleendah.</li> </ul>	
	<b>Key Resources</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Physical : Bangunan dan Fasilitas Caca Kost</li> <li>Financial : Modal Pribadi</li> <li>Human : Karyawan</li> <li>Intelectual : SOP</li> </ul>		<b>Channels</b> Type of connection: <ul style="list-style-type: none"> <li>Direct : kost (own store)</li> </ul> Phase : <ul style="list-style-type: none"> <li>Awareness : mulut ke mulut dari penghuni kos atau pun orang-orang sekitar dan sosial media.</li> <li>Evaluation : whatsapp (0857848482036)</li> <li>Purchase : pembayaran tunai dan non tunai.</li> <li>Delivery : menjelaskan atau memperlihatkan kamar fasilitas kost yang tersedia kepada konsumen.</li> <li>After sales : survei kepuasan dari konsumen.</li> </ul>		
<b>Cost Structure</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fixed cost : internet, gaji karyawan dan pemeliharaan.</li> <li>Variable cost : Chemical untuk tiap kamar yang akan disewakan.</li> </ul>		<b>Revenue Streams</b> Streams type : <ul style="list-style-type: none"> <li>Asset sale : pendapatan dari harga sewa kamar.</li> </ul> Pricing type : Fixed menu : harga tetap setiap kamar yg disewa.			

#### D. Analysis SWOT

Menurut Freddy (2013), analisis SWOT adalah analisa yang didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan dan peluang, serta meminimalkan kelemahan dan ancaman. Menurut Galavan (2014) menambahkan bahwa analisis ini digunakan untuk mendapatkan strategi yang berguna atau efektif yang diterapkan sesuai pasar dan keadaan publik saat itu. Perbandingan ini perlu dilakukan untuk mengembangkan bisnis Caca Kost agar dapat mengantisipasi masalah yang akan timbul pada masa mendatang.

**Tabel 1.1 Analisis SWOT**

<p><i>Strenght</i> (kekuatan)</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lokasi strategis, Caca Kost mudah dijangkau oleh mahasiswa dan karyawan karena terletak dekat dengan Universitas Bale Bandung, berbagai sekolah, pasar tradisional, dan rumah sakit.</li><li>2. Pembuatan logo baru Caca Kost, membantu memperkuat identitas merek dan menarik perhatian calon penghuni.</li><li>3. Memiliki fasilitas lebih lengkap dari pada fasilitas pesaing.</li></ol>
-----------------------------------	--

<p><i>Weakness</i> (kelemahan)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keterbatasan dalam Fasilitas yang masih dapat ditingkatkan.</li> <li>2. Kendala pembayaran dari penghuni, yang sebagian besar terdiri dari keluarga kecil dan karyawan.</li> </ol>
<p><i>Oppurtunities</i> (peluang)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dengan meningkatnya permintaan mahasiswa dan pekerja untuk akomodasi murah dan nyaman, ada peluang untuk menarik lebih banyak penghuni.</li> </ol>
<p><i>Threat</i> (ancaman)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Persaingan dari akomodasi lain di sekitar dapat mengancam pangsa pasar Caca Kost.</li> <li>2. Ketidakpastian ekonomi yang dapat mempengaruhi kemampuan daya beli bagi calon penghuni.</li> </ol>

## **E. Spesifikasi Produk/Jasa**

### **1. Spesifikasi Produk**

Caca Kost memiliki 7 kamar pada tahun 2001, tetapi pada tahun 2011 2 kamar digunakan oleh keluarga penulis dan akan menambah 2 kamar lagi.

Berikut spesifikasi dan gambar kamar Caca Kost :

1. Luas kamar : 3m x 6m
2. Kamar mandi dalam
3. Toilet luar
4. Balkon bersama di lantai 2
5. Tempat tidur

**Gambar 1.3 Halaman Depan Caca Kost**



Sumber : Olahan Penulis, 2024

**Gambar 1.4 Ruang Kamar Caca Kost**



Sumber : olahan penulis, 2024

Penulis memiliki ide untuk mengembangkan bisnis Caca Kost dengan menambah fasilitas di dalam kamar kost.

## **2. Spesifikasi Jasa**

Caca Kost berada di Jalan Terusan Bojongsoang Kp. Cikarees RT/05 RW/21 Belakang Klinik Bidan Fitri Eliyanti Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, JAWA BARAT. Caca Kost memiliki pengalaman yang cukup dalam industri akomodasi yang telah beroperasi selama 23 tahun menunjukkan kestabilan dan kepercayaan dari konsumen.

Lokasi dekat dengan pusat pendidikan dan pusat kota, serta banyak fasilitas umum seperti Pasar Tradisional, Sekolah, Perguruan Tinggi, Supermarket, dan fasilitas Medis.

## **F. Jenis / Badan Usaha**

Jenis badan usaha Caca Kost adalah Perusahaan Perseorangan. Menurut Murti Sumarai dan Jhon Suprihanto (2003) Perusahaan perseorangan adalah perusahaan yang dimiliki, dikelola, dan dipimpin oleh seseorang yang bertanggung jawab penuh terhadap semua risiko dan aktivitas perusahaan. Secara umum, ada beberapa ciri-ciri perusahaan perseorangan yang memudahkan kita untuk mengenalinya, di antaranya adalah:

- Proses pendiriannya relatif mudah, begitu juga pembubarannya.
- Pemilik perusahaan adalah individu atau keluarga.
- Tugas dan tanggungjawab tidak terbatas.
- Permodalan usaha perorangan biasanya tidak terlalu besar dan bisa melibatkan harta pribadi.
- Keberlangsungan usaha tersebut tergantung pada pemiliknya.
- Sistem atau cara mengelola usahanya sederhana.
- Nilai tambah atau nilai penjualan usahanya relatif kecil.
- Perusahaan perorangan dapat dipindah tangankan sewaktu-waktu.

Caca Kost dengan jenis badan usaha Perusahaan Perseorangan, Caca Kost hanya dimiliki oleh seorang individu, dan perkembangan bisnis bergantung pada kemampuan pemilik. Dalam struktur organisasi yang lebih sederhana, pemilik perusahaan biasanya bertindak sebagai pemimpin dan bertanggung jawab penuh atas operasional perusahaan.

## **G. Aspek Legalitas**

Untuk menjaga keamanan dan menghindari gugatan, Aspek Legalitas sangat penting saat membuat suatu usaha. Untuk mendapatkan pengakuan atas usaha yang didirikan, diperlukan legalitas usaha. Oleh karena itu, karena bisnis yang dijalankan oleh penulis adalah bisnis perseorangan.

Aspek legalitas yang dimiliki Caca Kost, sebagai berikut:

### **1. Sertifikat (Tanda Bukti Hak)**

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

### **2. Surat Izin Mendirikan Bangunan**

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari pemerintah daerah yang menyatakan bahwa pemilik bangunan dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui. Izin Mendirikan Bangunan juga diberikan kepada pemilik bangunan yang ingin merenovasi, memperbaiki atau menambah bangunan.

Aspek Legalitas yang disebutkan penulis, bukti dokumen (scan) dari surat tersebut terlampir:

1. Sertifikat (Tanda Bukti Hak)

Gambar 1.5 Sertifikat (Tanda Bukti Hak)

**PENDAFTARAN - PERTAMA**

<p>a) HAK : MILIK No. 06885 Desa / Kel. : Baleendah Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>d) NAMA PEMEGANG HAK SARIF SETIAWAN  Tanggal lahir / akta-pendirian 09/12/1965</p>
<p>b) NIB 10143003.10776 Letak Tanah Blok Mekarsari</p>	<p>g) PEMBUKUAN : Soreang, 04-05-2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Bandung  td</p>
<p>c) ASAL HAK 1. Konversi Pengakuan Hak 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan-bidang</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Soreang, 04-05-2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Bandung  </p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. 09/04/2020 No. 09/07/2019 2. Surat Keputusan 282/BA-10.14/VI/2019 Tgl. 09/07/2019 No. 32976/2017 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 21/05/2017 No. 32976/2017</p>	<p>e) SURAT UKUR Tgl. 31/01/2019 No. 03084/Baleendah/2019 Luas. 470 m<sup>2</sup> (Empat Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)</p>
<p>i) PENUNJUK Berdasarkan Akta Jual Beli No. 110/2001 tanggal 12/02/2001 yang dibuat oleh dan dihadiri Sjaamsul Akbar, SH selaku PPAT Kabupaten Bandung. Terdapat Surat Keterangan Rilyat Tanah No. 59/ 2/114/X-Pem. Tanggal 06/10/2019</p>	

Sumber : Olahan Penulis, 2016

## 2. Surat Izin Mendirikan Bangunan

**Gambar 1.6 Surat Izin Mendirikan Bangunan**



Sumber : Olahan Penulis, 2016