

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Menurut (Sukirno, 2010: 20) Bisnis adalah kegiatan untuk memperoleh keuntungan. Semua orang atau individu maupun kelompok melakukan kegiatan bisnis pastinya untuk mencari keuntungan agar kebutuhan hidupnya terpenuhi. Tidak ada orang yang melakukan bisnis untuk mencari kerugian.

Usaha bisnis akomodasi yang sudah penulis jalankan bernama Mawar kost merupakan usaha akomodasi yang bergerak dibidang penginapan. Usaha bisnis akomodasi Rumah Kost ini sudah berjalan lebih dari 5 (lima) tahun dimulai pada bulan Januari tahun 2019. Bisnis ini dimulai saat penulis dan keluarga mendapatkan harta warisan berupa tanah dan dijadikan sebagai peluang bisnis dikarenakan letak lokasi yang berada di tengah kota Bekasi serta padat penduduk dan beberapa perkantoran serta pertokoan besar yang menjadikan penulis memutuskan untuk memanfaatkan lahan tanah yang dijadikan 1 (satu) bangunan rumah yang akan dijadikan peluang bisnis, yaitu dengan membangun mawar kost.

Penulis sebelumnya sudah melihat peluang usaha Rumah Kost tersebut lebih menjanjikan jika dibandingkan dengan beberapa jenis usaha penginapan lainnya. Penulis melihat dari pangsa pasar yang berada dilokasi bisnis dengan dekat dengan beberapa perkantoran, restoran, serta pertokoan besar yang ada di

sekitar bisnis.

Penulis ingin mengembangkan mawar kost ini karena penulis merasa ada hal yang masih harus diperbaiki/dikembangkan Antara lain, pengembangan perawatan bangunan beserta fasilitas didalamnya dan perbaikan laporan keuangan bisa dikelola secara lebih maksimal karena perputaran keuangan menjadi lebih pasti hasilnya.

Dalam usaha bisnis ini operasional dan laporan keuangan akan langsung dikendalikan oleh orang tua penulis. Untuk saat ini penulis menggunakan metode pembayaran cash atau transfer ke rekening bank atas nama orang tua penulis.

Gambar 1. 1
Mawar Kost



Sumber: Olahan Penulis, 2024.

Dalam memasarkan dan memperkenalkan usaha bisnis Rumah Kost ini penulis menggunakan platform sosial media Instagram dan whatsapp langsung orang tua, saudara, dan penulis. Penulis sangat mengutamakan kebersihan serta kenyamanan *customer* kost mawar yang akan menyewa kamarnya dan mencoba melengkapi kebutuhan *customer*. Bisnis penulis bernama “Mawar Kost” yang menyediakan 5 (lima) kamar untuk di sewakan, mawar kost memiliki fasilitas umum seperti 1 (satu) dapur bersama, 1 (satu) ruang tamu, lahan parkir mobil dan motor yang sangat memadai serta mawar kost juga menyediakan fasilitas kamar seperti Shower, AC, meja kerja, tempat tidur, lemari pakaian dan cermin di setiap kamarnya serta lahan parkir mobil dan motor yang cukup luas.

Setiap kamar disewakan dengan harga Rp.1.500.000 per-bulan. Dengan target pasar karyawan, wirausaha, serta mahasiswa. Luas bangunan mawar kost adalah sebesar 90m² diisi dengan satu bangunan rumah yang memiliki halaman depan dan juga halaman belakang yang bisa dijadikan tempat untuk berjemur, lalu luas tanah sebesar 200m² diisi lahan tanah kosong yang dijadikan untuk lahan parkir customer dan dilengkapi pepohonan dan tanaman sebagai lahan penghijauan. Pembayaran akan disewakan perbulan dan dibayar minimal tiga bulan.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Logo dan Nama merupakan aspek yang sangat penting sebagai identitas sebuah brand atau merek untuk dikomunikasikan kepada konsumen dan market pasar secara menyeluruh, logo dan nama harus saling berkaitan satu sama lain dengan tujuan mengingatkan konsumen dengan brand yang dibuat.

Logo bisnis

Logo mawar kost mengalami perkembangan menjadi lebih baik dengan mengubah warna serta menambah motif bunga dibagian mawah, memilih logo dengan bentuk lingkaran menyimbolkan keberanian dan semangat. Didalamnya berisi gambar bangunan yang menandai bahwa bisnis ini menyediakan akomodasi serta tulisan dengan nama bisnis yaitu “mawar kost” yang menjadi identitas bisnis dan motif bunga mawar yang berarti cinta dan kebahagiaan yang menjadi motivasi penulis untuk selalu berbahagia dan merasakan cinta.

Gambar 1. 2

Logo Mawar Kost



Sumber: Olahan Penulis, 2024

Menurut **(Kartika dan Wijaya, 2015:36)**, Logo adalah buat aplikasi visual, tetapi untuk membangun visual merek yang kuat diperlukan juga elemen yang dapat mendukung identitas secara bersama-sama.

Nama bisnis

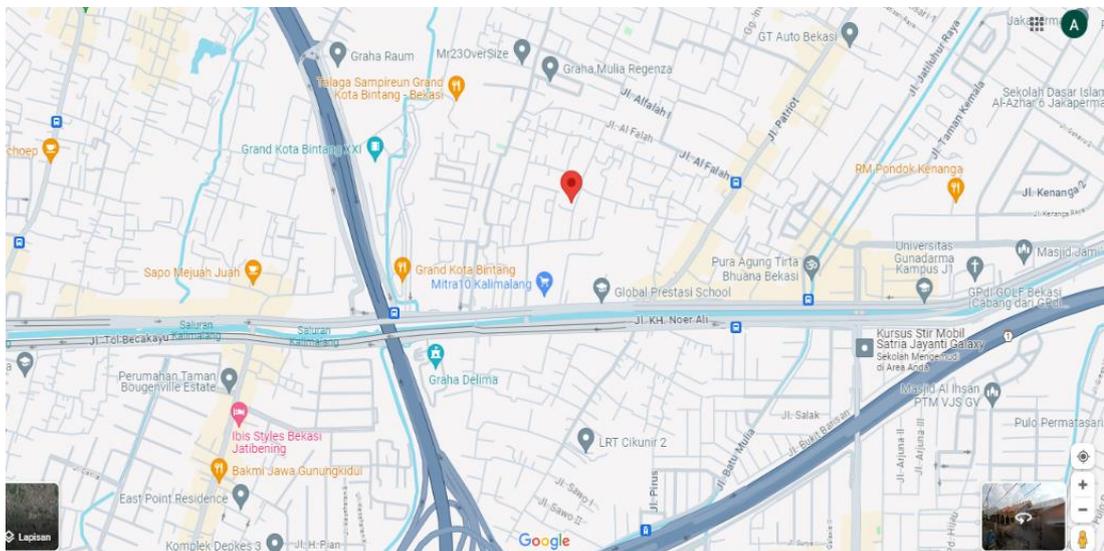
Usaha bisnis akomodasi Rumah Kost ini bernama mawar kost, kata “mawar” yang diambil dari nama mawar kost yang berarti cinta dan kebahagiaan dan menjadi motivasi penulis dengan selalu menebar kebahagiaan, serta kata “mawar” diambil dari nama lokasi jalan tempat usaha bisnis ini dijalankan, tepatnya di jalan mawar 5 jakasampurna, bekasi barat.

3. Identitas Bisnis

Mawar kost berlokasi di jalan mawar 5 RT 10 RW 02, Jakasampurna, Bekasi Barat, Jawa Barat. Lokasi Mawar kost dekat dengan perkantoran, pertokoan besar, tempat berbelanja, sekolah dan stasiun LRT.

Gambar 1. 3

Lokasi Maps Mawar Kost



Sumber: Olahan Penulis, 2024

Jarak mawar kost ke stasiun LRT cikunir 2 berjarak tempuh hanya 1,5 km menggunakan kendaraan roda dua, sekolah internasional SD – SMA *global prestasi school* menempuh jarak pejalan kaki hanya 200 m dari lokasi mawar

kost dan Jarak pejalan kaki dari mawar kost menuju Jalan Raya menempuh waktu hanya 2 menit. transportasi umum yang melewati Jalan Raya kalimalang terdapat angkutan umum, driver ojek online, taxi dan bus. Lokasi mawar kost tidak jauh dengan tempat beribadah seperti masjid, mushola, dan gereja dan lokasi bisnis ini yang berada tepat di jalan mawar 5 terdapat cctv dan keamanan dari pemerintah setempat.

Kami menyediakan layanan informasi yang bisa dihubungi oleh customer langsung dengan beberapa platform social media bisnis seperti Instagram dan whatsapp. Berikut merupakan kontak yang bisa customer hubungi:

Whatsapp : 0856 9481 8464

Instagram : @mawarkost_

B. Visi dan Misi

Misi merupakan penetapan Target atau tujuan sebuah perusahaan dalam jarak lebih singkat. Sedangkan visi adalah cara pandang perusahaan dalam Jangka yang lebih panjang. Berikut merupakan Visi serta Misi Mawar Kost :

Visi :

Menjadi Rumah Kost terbaik di kota bekasi yang mengutamakan kebersihan serta kebutuhan para penyewa.

Misi :

1. Menyediakan alat kebersihan yang lengkap dan modern yang bisa digunakan oleh penyewa kost.
2. Menyediakan dan memanfaatkan lahan penghijauan yang akan

dijadikan taman untuk *public space customer* mawar kost.

3. Memberikan kesempatan customer untuk mengevaluasi yang disediakan melalui goggle form atau goggle review, baik dari kebersihan, keamanan serta pelayanan yang diberikan dengan tujuan memberikan yang terbaik untuk para penyewa kost.

C. Gambaran Umum Model Bisnis

Model bisnis adalah cara yang diaplikasikan dalam setiap perusahaan untuk menghasilkan produk untuk customer. Penulis mempunyai inovasi baru dengan mengembangkan usaha akomodasi rumah kost yang bernama mawar kost dan letak bisnis mawar kost terletak ditengah Kota Bekasi. Mawar kost merupakan kost campur yang bisa disewa oleh pria atau wanita, memiliki 1 kamar yang bisa di sewakan per hari dengan tujuan awalnya penulis melihat keluarga dari penyewa yang hendak menginap dikamar penyewa akan tetapi tempat untuk tidur kurang memadai jika digunakan bersama dan dari sana penulis berfikir untuk menyewakan kamar dalam sistem perhari.

Fasilitas yang dapat dinikmati bersama lainnya terdapat sofa di ruang berkumpul, televisi, meja makan, dapur bersama, tempat berjemur, kulkas, wifi, dan terdapat cctv di sudut ruangan. Setiap kamar akan dilengkapi dengan AC, meja kerja, tempat tidur, shower room, lemari pakaian, dan cermin.

Penulis akan mengembangkan produk dan sumber daya manusia seperti menyediakan pelayanan makanan dan minuman pagi khusus kamar yang disewakan dengan sistem harian yang nantinya akan bekerja sama dengan pihak ketiga atau bekerja sama dengan rumah makan disekitar mawar kost serta

penulis ingin mengembangkan fasilitas bangunan dengan konsep 2 lantai dengan menambah 2 kamar dengan total menjadi 7 kamar yang bisa disewakan serta fasilitas umum penunjang lainnya.

pemanfaatan lahan parkir yang akan digabungkan dengan membangun open public space, tempat berjemur berjemur dan penghijauan taman yang nantinya akan dinikmati oleh penyewa kost dengan tujuan membuka kesempatan para penyewa kost untuk saling bersosialisa dan menjalin komunikasi yang baik antar penyewa serta penulis ingin mengembangkan sumber daya manusia dengan mempunyai 2 tenaga pekerja yang sebelumnya mawar kost masih dikelola oleh keluarga. Mengenai hal ini penulis ingin menciptakan dan mengangkat hasil karya tulis yang bertemakan “Pengembangan Usaha Akomodasi Mawar Kost di Kota Bekasi, Jawa Barat”.

Tabel 1. 1
Business Model Canvas

Pengembangan usaha akomodasi Mawar Kost di Kota Bekasi, Jawa Barat.				
Problem Statement:				
Pengembangan SDM dan Produk serta Perbaikan laporan keuangan.				
Key Partners	Key Activities	Value Propositions	Customer Relationships	Customer Segments
<p>Strategic Alliance between non competitors :</p> <p>Bekerja sama dengan jasa laundry washapp express dan rumah makan bu eka.</p>	<p>Production :</p> <ul style="list-style-type: none"> • menyewakan kamar • penyedia jasa laundry • Makanan & Minuman pagi 	<p>Design: Bangunan yang terlihat nyaman dan luas dengan kamar yang berkonsep minimalis modern.</p> <p>Harga: Harga di sewakan relative lebih terjangkau jika dibandingkan dengan pesaing terdekat. Dengan biaya Rp. 1.500.000 perbulan.</p>	<p>Personal Assistance & Self Service:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berinteraksi melalui kontak whatsapp pesan maupun telepon. • Membuka kritik dan saran melalui goggle form dan goggle review. 	<p>Segmented:</p> <p>Pekerja kantoran, karyawan retail Grand Kota Bintang Bekasi dan mahasiswa di universitas gunadarma Kalimalang Bekasi.</p>
	<p>Key Resources</p> <p>Physical Asset: Bangunan dan Fasilitas kost. Intellectual: Brand. Human: 2 tenaga kerja. Financial: Modal Pribadi.</p>		<p>Channels</p> <p>Whatsapp: 0856 9481 8464 Instagram: @mawarkost_</p> <p>Awareness: Instagram dan whatsapp Evaluation: review Purchase: transfer ke rekening bank pemilik Delivery: Promosi After sales: Deep Cleaning dan memberikan pengharum ruangan.</p>	
<p>Cost Structure</p> <p>Fixed Cost: Gaji karyawan dan wifi. Variable cost: cost untuk chemical dan linen.</p>			<p>Revenue Streams</p> <p>Fixed menu Pricing Asset Sale : Penjualan kamar</p>	

Sumber: Olahan Penulis, 2024.

D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT)

Menurut (Rangkuti, 2016:10) Analisis SWOT adalah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (strengths), kelemahan (weaknesses), peluang (opportunities), dan ancaman (threats) dalam suatu proyek atau suatu spekulasi bisnis. SWOT kepanjangan dari S (Strength), W (Weakness), O (Opportunity), dan T (Threats). Analisis SWOT mempermudah faktor internal dan eksternal tersebut untuk mencapai yang diharapkan.

Tabel 1. 2
Analisis SWOT

Strengths	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memiliki pasar yang sesuai seperti karyawan dan wirausaha. 2. Setelah penulis melakukan penelitian dengan 2 pesaing rumah kost perihal fasilitas kost lebih lengkap. 3. Memiliki lahan parkir yang cukup besar yang bisa digunakan untuk parkir mobil dan tidak dikenakan biaya kembali. 4. Menjaga kualitas SDM dan produk dengan melakukan evaluasi yang dilakukan oleh penyewa kost. 5. Jika dibandingkan dengan pesaing lainnya secara kebersihan lingkungan
-----------	---

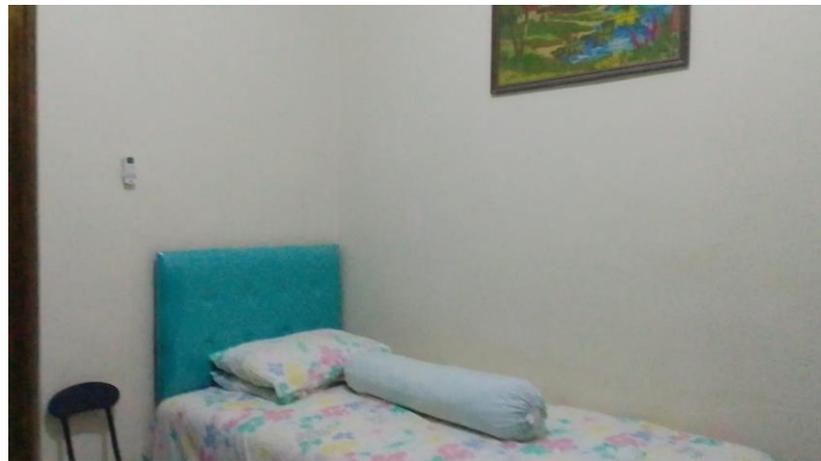
	penghijauan terjaga.
Weaknesses	<ol style="list-style-type: none"> 1. Akses Jalan masuk ke kost dari jalan raya hanya cukup untuk 1 mobil. 2. Jarak antar rumah berdekatan sehingga menimbulkan kebisingan dari rumah tetangga.
Opportunities	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menyediakan layanan penyewaan kamar dalam system harian 2. mendapatkan laundry serta makanan & minuman pagi khusus penyewa harian. 3. Menyediakan open public space untuk penyewa kamar.
Threats	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pungutan liar yang dilakukan oleh oknum yang diminta ke penyewa kost.

Sumber: Olahan Penulis, 2024.

E. Spesifikasi Produk dan Jasa

Mawar kost merupakan usaha bisnis akomodasi yang terus mengutamakan kebersihan dan kenyamanan setiap customer kost. Mawar kost menyediakan beberapa fasilitas yang berbeda dan lebih terjangkau jika dibandingkan dengan beberapa pesaing disekitar kost. Berikut 2 tipe kamar mawar kost beserta fasilitas layanan:

Gambar 1.4
Produk kamar mawar kost



Sumber: Olahan Penulis, 2024.

1. *Standard Room*

Tipe kamar tersebut menyewakan dengan sistem pembayaran bulanan dan minimal pembayaran 3 bulan, standard room disewakan dengan harga Rp. 1.500.000 sudah bisa mendapatkan kamar tersebut. Berikut beberapa fasilitas di kamar standard room.

Tabel 1. 3
Fasilitas *Standard Room*

1. Tempat tidur + Kasur	2. Air Conditioner
3. Lemari Pakaian	4. Cermin
5. Meja Kerja	6. Shower

Sumber: Olahan Penulis, 2024.

2. *Suite Room*

Tipe kamar suite room adalah satu satunya kamar yang menyediakan layanan harian. Suite room memiliki fasilitas yang lebih lengkap jika dibandingkan dengan standard room. Tipe kamar ini di sewakan dengan harga Rp. 150.000/hari penyewa sudah mendapatkan layanan istimewa. Berikut fasilitas serta layanan untuk kamar Suite Room:

Tabel 1. 4
Fasilitas *Suite Room*

1. Air Conditioner	2. Laundry (minimal menginap 3 hari)
3. Tempat tidur + Kasur	4. Sarapan Pagi
5. Lemari Pakaian	6. Shower
7. Meja kerja	8. Cermin

Sumber: Olahan Penulis, 2024

Tidak hanya fasilitas yang berada di kamar, penulis menyediakan Fasilitas Umum untuk para penyewa untuk memberikan kenyamanan para Penyewa Mawar kost. Berikut Fasilitas umum di mawar Kost :

Gambar 1. 5
Lahan Parkir Mawar Kost



Sumber: Olahan Penulis, 2024.

Tabel 1. 5
Fasilitas Umum Kost

Fasilitas Didalam Ruangan		
Nama Barang	Jumlah	Keterangan
Televisi 32 inch	1	60 watt
Dapur Bersama	1	-
Sofa di Ruang Tamu	2	-
Wifi	1	100 mbps
Kulkas	1	95 watt
Fasilitas Diluar Ruangan		

Taman Penhijauan	1	-
Lahan Parkir	1	Parkir mobil dan motor
Tempat jemur pakaian	1	-
CCTV	1	-

Sumber: Olahan Penulis, 2024

F. Jenis Badan atau Usaha

Menurut (Damay, 2013: 92), CV adalah suatu persekutuan yang didirikan oleh seorang atau beberapa orang yang mempercayakan uang atau barang kepada seorang atau beberapa orang yang menjalankan perusahaan dan bertindak sebagai pemimpin.

BUMS (Badan Usaha Milik Swasta) adalah jenis badan usaha yang berada di Indonesia. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) merupakan perusahaan yang menyediakan lapangan pekerjaan yang pemiliknya dimiliki oleh perorangan atau kelompok. BUMS mempunyai tujuan untuk mendapatkan modal dan keuntungan yang baik dalam membangun usaha dan membuka lowongan pekerjaan untuk tenaga kerja di Indonesia. BUMS mempunyai Beberapa kegiatan diantara lainnya adalah sebagai berikut:

1. Perseroan Terbatas (PT).

Perseroan Terbatas (PT) dalam Bahasa belanda bernama Vennootschap merupakan badan hukum dengan tujuan menjalankan usaha yang memiliki modal terdiri dari saham, pemiliknya mempunyai beberapa bagian sebanyak saham yang dimilikinya.

2. Perusahaan Perseorangan (PO)

Perusahaan Perseorangan (PO) ialah jenis badan usaha yang dikelola oleh satu individu. Jenis badan usaha ini biasanya beroperasi dalam jumlah tenaga kerja berskala kecil.

3. Perseroan Komoditer (CV)

Perseroan Komoditer adalah bentuk badan usaha ini bisa dikelola lebih dari 1 orang. mempunyai Gabungan Antara sekutu aktif dan sekutu pasif. Sekutu aktif yang mempunyai tanggung jawab sepenuhnya dan sekutu pasif yang hanya menampung kerugian dari modal.

Mawar Kost Merupakan suatu jenis badan usaha yang sudah berjalan selama 5 tahun terhitung dari tahun 2019. Bisnis Mawar Kost ini termasuk ke dalam jenis usaha perusahaan perseorangan dikarenakan dimiliki oleh satu orang dan dikelola langsung oleh pemiliknya.

G. Aspek Legalitas

Legalitas suatu badan jenis usaha adalah salah satu syarat khusus dalam memiliki usaha dan sebagai sarana perlindungan hukum yang diakui. Legalitas sebuah perusahaan atau badan usaha adalah merupakan unsur yang terpenting, karena legalitas merupakan jati diri yang melegalkan atau mengesahkan suatu badan usaha sehingga diakui oleh masyarakat. Dengan cara lain, legalitas perusahaan harus resmi menurut undang-undang dan peraturan, dimana sebuah perusahaan tersebut dilindungi atau dipayungi dengan berbagai dokumen hingga sah dimata hukum. Untuk saat ini Mawar Kost memiliki surat izin berusaha, berikut dilampirkan dokumen terkait:

Gambar 1.6

Surat izin usaha



PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

**PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO
LAMPIRAN**

NOMOR INDUK BERUSAHA: 1604240006922

Lampiran berikut ini memuat daftar bidang usaha untuk:

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Tingkat Risiko	Perizinan Berusaha		
					Jenis	Status	Keterangan
1	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Mawar V RT/RW 010/002, Desa/Kelurahan Jakasampurna, Kec. Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat Kode Pos: 17145 Usaha Mikro berjalan sejak: April 2024	Menengah Rendah	NIB Sertifikat Standar	Terbit	-

1. Dengan ketentuan bahwa NIB tersebut hanya berlaku untuk Kode dan Judul KBLI yang tercantum dalam lampiran ini.
2. Pelaku Usaha wajib memenuhi persyaratan dan/atau kewajiban sesuai Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) Kementerian/Lembaga (K/L).
3. Pengawasan pemenuhan persyaratan dan/atau kewajiban Pelaku Usaha dilakukan oleh Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah terkait.
4. Lampiran ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari dokumen NIB tersebut.

Sumber: Olahan Penulis, 2024.