

# **BAB I**

## **DESKRIPSI BISNIS**

### **A. Latar Belakang**

Rumah Kost adalah sebutan yang disebut di Indonesia untuk sebuah tempat tinggal sementara yang biasanya disewakan kepada mahasiswa, pekerja, atau individu lainnya yang membutuhkan tempat untuk tinggal sementara dengan budget tertentu. Rumah Kost biasanya terdiri dari kamar-kamar yang diisi oleh beberapa fasilitas dasar seperti tempat tidur, lemari, meja, kursi, kamar mandi. Beberapa rumah kost pada saat ini juga ada yang menyediakan layanan internet, dapur bersama, mesin cuci. Dengan konsep ini Rumah Kost akan lebih dicari dikarenakan memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni. Rumah kost yang akan dibangun juga akan memiliki sistem keamanan yang dapat membuat penghuni lebih nyaman saat berada di kost ataupun sedang meninggalkan kost dikarenakan akan menggunakan kamera pengawas yang dapat berfungsi dari jarak jauh. Dan juga di daerah tersebut sudah tersedia keamanan yang menjaga keamanan daerah tersebut.

Rumah Kos adalah sebuah hunian yang dipergunakan oleh sebagian kelompok masyarakat sebagai tempat tinggal sementara atau sebuah hunian yang dibangun oleh pemilik untuk disewakan kepada beberapa orang dengan system pembayaran per bulan atau per tahun.

Rumah kost ini yang akan dibangun ini akan terletak disebuah perumahan yang berada di dekat Universitas Siliwangi dan bertujuan untuk mahasiswa yang sedang mencari tempat tinggal sementara. Kelebihan dari Rumah kost yang akan dibangun ini adalah dekat dengan pusat perbelanjaan dan terletak di pusat kota. Pada awalnya rumah kost ini akan dibangun di tanah kosong yang belum dibangun dan ingin dijadikan kost kost an. Membangun kost kost an dapan menjadi investasi jangka Panjang. Pada perumahan tersebut juga tersedia area yang cukup luas untuk ber olahraga.

Pada daerah yang akan dibangun ini terdapat beberapa kost juga yang menjadi saingan untuk bisnis *Lenko Boarding House*. Beberapa kategori yang dapat menjadi persaingan yaitu adanya rumah kost dengan harga lebih murah namun fasilitas kurang, dan ada juga yang jaraknya lebih dekat dengan Universitas Siliwangi.

## **B. Gambaran Umum Bisnis**

### **1. Deskripsi Bisnis**

*Lenko Boarding House* merupakan sebuah bisnis akomodasi yang dikelola oleh pribadi. Rumah kost yang berada di Kahuripan, Tawang, Tasikmalaya Regency, Jawa Barat 46115. Sebelumnya rumah kost ini hanya tanah kosong yang kemudian tanah ini akan dibangun menjadi

rumah kost pada bulan Januari 2025. Dan akan mulai beroperasi pada bulan Juni 2025.

*Lenko Boarding House* akan terletak di daerah Universitas Siliwangi yang pastinya akan banyak mahasiswa yang akan mencari rumah kost, terutama target market dari rumah kost ini adalah mahasiswa. Daerah Universitas Siliwangi memang sudah terdapat banyak rumah kost yang sudah beroperasi lama namun dengan rumah kost ini penulis ingin membuat sesuatu yang berbeda dengan harga terjangkau agar dapat menarik bagi para pencari kost seperti diadakannya mesin cuci dan fasilitas dapur bersama. Dan adanya lahan parkir yang cukup luas yang dapat menyimpan mobil atau motor bagi para pelanggan.

## **2. Deskripsi Logo dan Nama**

Logo merupakan suatu simbol atau gambar yang mewakili suatu identitas perusahaan. Fungsi dari logo tersendiri yaitu untuk melambangkan identitas Perusahaan tersebut. Berikut merupakan logo dari *Lenko Boarding House* yang telah dibuat sesuai dengan tema rumah kost yang akan dibuat.

*GAMBAR 1. 1 Logo Perusahaan*

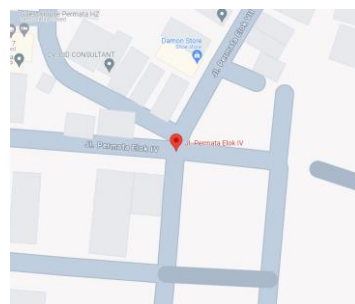


*Sumber: Penulis, 2024*

Bentuk logo yang sederhana dan minimalis menggunakan nama “Lenko” dan menggunakan latar berwarna hijau olive yang memiliki arti ramah lingkungan dan kenyamanan, karena saya ingin menunjukkan bahwa kost ini memiliki tema yang minimalis dan ramah lingkungan dengan menunjukkan gambar sebuah tanaman yang diartikan ramah lingkungan.

### **3. Identitas Bisnis**

Bisnis ini terletak di Jl. Permata Elok IV, Kahuripan, Kec. Tawang, Kab. Tasikmalaya, Jawa Barat (tambah nama pemilik)



### C. Visi & Misi

*Lenko Boarding House* dengan visi dan misi sebagai berikut:

#### Visi

“Menjadi rumah kost yang ramah lingkungan dan modern dengan konsep ruangan minimalis modern yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan tamu dengan harga terjangkau”.

#### Misi

1. Menerapkan beberapa konsep ramah lingkungan dengan adanya jendela pada setiap kamar yang akan mendapatkan cahaya alami.
2. Kamar yang minimalis dan modern dengan *design* yang menarik
3. Menjamin keamanan tamu dengan adanya kamera pengawas dan keamanan yang selalu berjaga.
4. Harga terjangkau untuk semua kalangan terutama mahasiswa

### D. SWOT Analysis

Analisis merupakan sebuah rencana atau proses evaluasi untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik mengenai suatu proyek usaha dan yang dapat mempengaruhi kinerja tersebut, yang terdiri dari *Strength, Weakness, Opportunity, Threat*. Pada daerah yang akan saya buat rumah kost tersebut terdapat beberapa Kompetitor yang memiliki kelebihan dan kekurangannya masing masing menurut saya.

Terdapat rumah kost yang berada pada daerah *Lenko Boarding House* memang dalam segi harga lebih murah sedikit namun untuk fasilitas yang dapat ditawarkan oleh *Lenko Boarding House* jauh lebih unggul dan kebersihan juga kurang terawat. Dan ada juga Rumah kost yang lebih dekat dengan Universitas Siliwangi, namun dengan harga yang tinggi dengan fasilitas yang terlalu sedikit dengan harga tinggi itu.

TABEL 1. 1 SWOT Analysis

SWOT ANALYSIS	<i><b>LENKO BOARDING HOUSE</b></i>
<i>Strength</i> (kekuatan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memiliki kamar dan bangunan yang minimalis modern.</li> <li>• Memiliki harga yang terjangkau untuk para mahasiswa yang sesuai dengan <i>target market</i>.</li> <li>• Tersedia mesin <i>laundry</i> yang dapat digunakan dengan bebas oleh para penghuni</li> <li>• Tersedianya layanan internet gratis yang aktif 24 jam.</li> <li>• Tersedia nya keamanan yang terjamin dan berjaga 24 jam</li> </ul>
<i>Weakness</i> (kelemahan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aturan yang terlalu ketat sehingga perumahan tersebut menyulitkan tamu penghuni kost untuk berkunjung.</li> <li>• Ketergantungan pada pasar lokal</li> <li>• Biaya pemeliharaan yang cukup mahal</li> </ul>
<i>Opportunity</i> (peluang)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Demand</i> yang tinggi.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekspansi bisnis dengan menambah unit kost.</li> </ul>
<i>Threat</i> (ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persaingan dengan rumah kost yang menawarkan fasilitas yang lebih baik.</li> <li>• Perubahan kebijakan perumahan seperti kenaikan pajak properti.</li> </ul>

Dengan data yang sudah diperoleh SWOT juga akan dianalisis dengan mencari solusi dari beberapa point yang ada. Dengan adanya peraturan yang ketat beberapa penghuni mungkin akan merasa tidak sesuai, namun dengan adanya peraturan tersebut juga seluruh penghuni akan merasakan keamanan yang terjamin. Selain itu akan ada juga pesaing dari rumah kost lain di daerah sekitar, adanya rumah kost yang lokasi lebih dekat dengan Universitas Siliwangi, namun *Lenko boarding House* memiliki kelebihan yang berbeda dari rumah kost lainnya, dengan lokasi yang nyaman terletak di perumahan dengan keamanan yang menjamin dan fasilitas yang lebih lengkap yang sangat dibutuhkan beberapa penghuni dengan adanya fasilitas *laundry* dan dapur bersama.

#### **E. Spesifikasi Produk atau Jasa**

*Lenko Boarding House* merupakan tempat tinggal sementara yang akan dibangun di wilayah Kota Tasikmalaya. *Lenko Boarding House*.

Rumah kost yang akan dibangun ini akan memiliki 4 lantai. Pada lantai 1 akan dijadikan *basement* yang dapat digunakan oleh penghuni untuk menyimpan kendaraan mereka. Pada lantai 2 akan terdapat 10 kamar, dan pada lantai 3 akan terdapat 10 kamar yang masing masing kamarnya sudah ada kamar mandi didalam. Setiap kamar akan berukuran dengan Panjang 5 m dan lebar 4 m. Pada lantai 4 akan terdapat *rooftop* untuk menjemur pakaian, dan juga akan ada ruang *laundry* kecil dan dapur bersama yang dapat digunakan oleh seluruh penghuni rumah kost. *Lenko Boarding House* terletak  $\pm$  1Km dari Universitas Siliwangi dan 1,7 Km dari pusat perbelanjaan.

#### **F. Jenis atau Badan Usaha**

Penulis telah memilih Perusahaan Perorangan (PO) sebagai badan usaha yang akan dibahas oleh penulis. Perusahaan Perorangan adalah suatu badan usaha yang dijalankan dan dimiliki oleh satu orang atau pengusaha individu. Dalam hal ini tidak ada pemisahan dalam hukum antara pemilik dan Perusahaan itu sendiri, sehingga pemilik Perusahaan tersebut bertanggung jawab penuh dan menjalankan Perusahaan nya sendiri.

Keuntungan dari Perusahaan perorangan adalah Perusahaan memiliki struktur organisasi yang sederhana dan kepemilikannya pribadi, dan juga memiliki hak penuh untuk mengambil Keputusan dan



keuntungan. Dengan ini berarti semua keuntungan dapat dimiliki oleh pribadi tanpa adanya pembagian.

Perusahaan perorangan juga dapat disebabkan oleh keinginan pribadi untuk mengambil semua keuntungan dan kendali penuh dalam Perusahaan. Sebagai pemilik Tunggal pengusaha juga bertanggung jawab penuh atas kelancaran bisnis. Keuangan, sumber daya, dan system pemasaran. Dalam hal ini semua hal dapat diambil keputusannya sendiri tanpa dibutuhkannya persetujuan dari pihak manapun. Hal ini memunculkan peluang untuk merespon cepat perubahan pasar yang muncul.

Dalam Perusahaan perorangan memiliki banyak keuntungan ada juga kelemahan dari Perusahaan perorangan dalam hal tanggung jawab pribadi, keterbatasan sumber daya, keterbatasan keahlian, dan kesulitan dalam mengambil resiko. Salah satu tantangan terbesarnya yaitu dalam sumber daya yang terbatas, dikarenakan hanya pemilik Tunggal yang menjalankan tanpa adanya bantuan dari pihak lain maka tanggung jawab dalam hal keuangan yang lebih beresiko karena semua keuangan akan ditanggung sendiri.

Pilihan penulis memilih Perusahaan perorangan dikarenakan penulis dikarenakan menunjukan sikap keberanian untuk menjalankan bisnis sendiri. Hal ini menunjukan penulis memiliki percaya diri akan keberanian mengendalikan seluruh Perusahaan dengan hak penuh atas seluruh usaha yang dimiliki. Dengan memahami sifat karakteristik

Perusahaan Perorangan penulis siap mejalaninya dan menghadapi seluruh tantangan dan mendapatkan peluang dengan menjalankan bisnis dengan modal pribadi yang dimiliki penulis.

#### **G. Aspek Legalitas**

*Lenko Boarding House* menjalankan kegiatan bisnisnya dengan memperhatikan aspek legalitas yang relevan. Dalam hal ini Perusahaan akan memastikan memiliki seluruh dokumen dan izin yang diperlukan untun menjalankan Perusahaan secara sah.

Salah satu aspek yang dimiliki oleh *Lenko Boarding House* adalah Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB adalah dokumen yang diperlukan untuk membangun atau merenovasi sebuah bangunan dan juga diperlukan sebagai persyaratan hukum untuk memastikan konstruksi bangunan tersebut sesuai dengan syarat dan standar aturan yang berlaku dan juga menyatakan *Lenko Boarding House* telah memenuhi persyaratan konstruksi dan peraturan bangunan yang berlaku. Dengan memiliki IMB, *Lenko Boarding House* memastikan bahwa bangunan yang mereka gunakan telah sesuai dengan standar yang diberikan, sehingga memberi jaminan pada kelayakan bangunan tersebut.

Selain IMB, *Lenko Boarding House* memiliki sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik adalah dokumen yang memberikan bukti atas suatu properti atau tanah kepemilikannya. Perusahaan tersebut memiliki bukti

yang sah bahwa mereka memiliki hak untuk menggunakan dan mengelola properti tersebut. Hal ini memberi kepastian hukum dan perlindungan kepada kepemilikan aset yang dimiliki oleh *Lenko Boarding House*

Selanjutnya, aspek legalitas yang dimiliki *Lenko Boarding House* adalah surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Surat PBB adalah dokumen resmi yang diberikan oleh pemerintah yang berisi mengenai informasi mengenai pajak yang harus dibayarkan atas kepemilikan tanah tersebut, yang menunjukkan juga *Lenko Boarding House* telah membayar pajak atas bangunan yang dimiliki. Dengan membayar pajak tepat waktu, *Lenko Boarding House* mematuhi peraturan perpajakan yang berlaku dan patuh pada regulasi perpajakan yang berlaku di daerah tersebut di tempat Perusahaan beroperasi.

Selanjutnya Izin usaha kost, untuk mendapatkan izin usaha bisnis rumah kost, membutuhkan izin dari pemerintah setempat yang biasanya dikeluarkan oleh pemerintah daerah tersebut.

Dan ada juga peraturan tenaga kerja karena jika ingin mempekerjakan staff untuk membantu jalannya rumah kost dan pengelolaannya, harus dipastikan untuk mematuhi semua peraturan yang ada seperti upah minimum dan asuransi tenaga kerja.

Dengan memperhatikan aspek legalitas seperti IMB, Sertifikat hak Milik, dan surat PBB, *Lenko Boarding House* menunjukkan bahwa mereka siap beroperasi secara legal dan mematuhi setiap peraturan yang

ada. Hal ini tidak hanya memberikan jaminan kepada Perusahaan sendiri, tapi juga memberikan keamaan pada tamu bahwa bisnis tersebut yang dijalankan oleh *Lenko Boarding House* berada di kerangka hukum yang sesuai dan dapat dipercaya.

Setelah semua perizinan diatas *Lenko Boarding House* juga telah meminta perizinan kepada pihak perumahan untuk membangun rumah kost di dalam wilayah perumahan tersebut dikarenakan membuat usaha di wilayah usaha orang lain. Dengan adanya izin tersebut maka rumah kost dapat berjalan sesuai dengan lancar.

