

# **BAB I**

## **DESKRIPSI BISNIS**

### **A. Gambaran Umum Bisnis**

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

Bisnis kontrakan yang sudah berjalan dari tahun 2020 sampai dengan sekarang yang berlokasi di kota Jambi, Jl. H. M. Yusuf Nasri, lorong harmoni ini hanya memiliki 2 kamar saja dan sedikit memiliki lahan halaman dan parkir didepan kamar kontrakan yang digunakan untuk parkir dan juga jemuran, kondisi bisnis sebelumnya juga kurang mendapat perawatan dan juga kurang menarik dari segi fasilitas, sehingga konsumen tidak mendapatkan apa yang mereka inginkan dan juga berdampak kepada pemilik kontrakan yaitu dari segi harga yang menjadi murah. Untuk menjadi segmen pasar bisnis kontrakan yaitu kebanyakan dari para mahasiswa yang melanjutkan pendidikan dari luar kota jambi. Untuk bisnis kontrakan ini setiap tahunya selalu terisi penuh karena kontrakan ini dekat dengan lingkungan kampus, sekolah dan mall. Dan berikut untuk tampilan kontrakan yang akan penulis kembangkan.

**Gambar 1.1**  
**Bangunan Kontrakan saat ini**



*Sumber: Olahan Penulis, 2024*

Dapat di lihat dari gambar bangunan kontrakan diatas, sehingga disini penulis berencana mengembangkan bisnis kontrakan itu dengan menjadikan bisnis kostan yaitu selesa kost dengan konsep yang modern. Sebelum Selesa Kost ini dikembangkan, fasilitas sebelumnya yang diberikan hanyalah kamar yang berisi kasur tanpa ada fasilitas lainnya dan memiliki bangunan yang kurang terawat. Dengan pengembangan kontrakan ini diharapkan dapat mendapatkan keuntungan dari penjualan sebelumnya.

Menurut (**Ricky,Muhammad Heri 2023 : 174**) kostan merupakan sejenis kamar sewaan yang menyewakan selama waktu yang telah di sepakati juga harga yang telah ditentukan dan ada juga menyewakan selama satu bulan, tiga bulan, dan enam bulan. Berbeda dengan kontrakan yaitu bentuknya seperti rumah yang fasilitasnya lengkap yang disewakan kepada pelajar dan mahasiswa yang

bertempat tinggal di sekitar kampus, selama waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa dan harga yang disepakati.

Dan penulis mempunyai catatan keuangan dari bisnis sebelumnya berikut penulis mencantumkan data penjualan dari bisnis sebelumnya:

***Tabel 1.1***  
***Pencatatan Pendapatan Kontrakan***

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Kamar</b>	<b>Harga sewa kontrakan perkamar</b>	<b>Jumlah pendapatan kamar terjual pertahun</b>
2020 Januari - Desember	2	Rp. 4,000,000 / Tahun	Rp. 8,000,000
2021 Januari - Desember	2	Rp. 4,000,000 / Tahun	Rp. 8,000,000
2022 Januari - Desember	2	Rp. 4,000,000 / Tahun	Rp. 8,000,000
2023 Januari - Desember	2	Rp. 4,000,000 / Tahun	Rp. 8,000,000
2024 Januari - Desember	2	Rp. 4,000,000 / Tahun	Rp. 8,000,000

*Sumber: Hasil olahan penulis, 2024*

Pencatatan keuangan diatas dibuat secara sederhana karena kurangnya pencatatan keuangan sebelumnya. Dapat dilihat dari tabel pencatatan keuangan diatas bisnis kontrakan ini selalu laku terisi penuh di setiap tahunnya.

Oleh karena itu dengan seiring bertambahnya waktu penulis berencana ingin mengembangkan bisnis ini menjadi kost – kostan dengan 4 kamar, alasan mengapa penulis mengembangkan bisnis kontrakan ini karena dapat dilihat dari tabel pencatatan keuangan diatas, kontrakan dengan 2 kamar ini selalu terisi penuh disetiap tahunnya oleh sebab itu karena penulis juga sudah cukup mempunyai modal untuk pengembangan maka dari itu penulis akan mengembangkan bisnis kontrakan ini menjadi Selesa kost.

Disini penulis juga membuat kuisioner untuk mendapatkan jawaban perlu atau tidaknya pengembangan bisnis ini, kuisioner ini diisi oleh sebagian penulis dapatkan dari penghuni kontrakan saat ini dan juga mahasiswa dan pekerja yang dekat dengan lokasi binis yang akan penulis kembangkan ini dan berikut untuk hasil dari kuisioner yang penulis bagikan.

**Gambar 1.2**

**Hasil tes survei**





Sumber: Olahan penulis, 2024

Dengan hasil tes survei diatas yang penulis dapatkan dari penghuni kontrakan saat ini dan juga mahasiswa dan pekerja yang berada dekat dengan lokasi binis kontrakan penulis yakin dengan pengembangan ini penulis akan mendapatkan nilai yang positif dari para calon penyewa selesa kost.

## 2. Deskripsi Logo dan Nama

Logo dan nama adalah sesuatu yang penting bagi bisnis karena itu sebagai identitas pengenal pada suatu bisnis. Menurut (**Hari S. D, Merizqa A. 2021: 28**) Logo menjadi sangat penting dalam pemasaran karena logo merupakan identitas

awal dari sebuah bisnis, tetapi logo sebagai suatu merek yang sudah terkenal memiliki karakteristik yang kuat rentan untuk ditiru dilihat dari kualitas bisnis tersebut, semakin tinggi dan kuat kualitas dari bisnis tersebut, semakin tinggi hal tersebut berkembang dan ditiru, dengan itu logo dan nama sangat berperan penting bagi bisnis sebagai identitas sebuah usaha, itu juga berguna untuk membedakan dari pesaing.

Oleh karena itu bisnis penulis yang dulunya tidak mempunyai logo dan merek, penulis disini juga akan mengembangkannya dari segi logo dan juga merek karena dapat menjadi daya tarik di era zaman sekarang dan berikut penulis telah mendesain logo dan merek bisnis yang akan penulis kembangkan:

***Gambar 1.3***

***Logo Selesa kost***



*Sumber: Hasil olahan penulis, 2024*

a) Nama Selesa kost

Nama selesa kost diambil dari kata Bahasa melayu yaitu nyaman dengan nama itu penulis berharap dapat menjadi daya tarik bagi konsumen, dengan memberikan fasilitas yang memadahi, nyaman dan aman. Tentunya dapat membuat konsumen tertarik untuk menginap di selesa kost.

b) Warna dan element pada logo

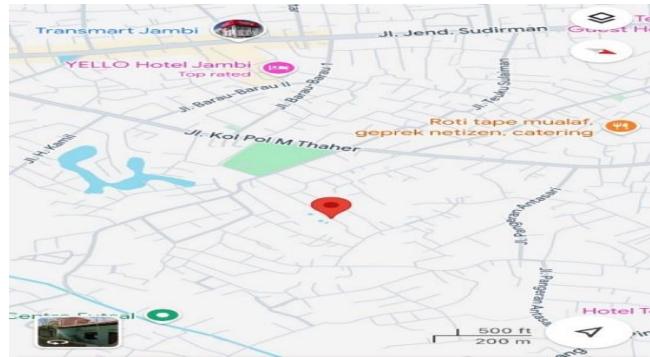
Warna pada logo yaitu biru dan hijau, yang mana pada warna biru melambangkan kepercayaan dan warna hijau melambangkan sejuk atau juga kenyamanan, dan makna pada logo yaitu rumah dan di atas nya daun melambangkan penginapan yang memiliki kenyamanan.

### **3. Identitas Bisnis**

Lokasi bisnis penulis yang berada atau lebih tepatnya di Jl. H. M. Yusuf Nasri Kota Jambi, dengan lokasi yang strategis bisnis penulis ini akan menjadi potensi terhadap banyaknya permintaan penginapan dekat dengan sekolah dan juga universitas, bisnis penulis yang sekarang ialah kontrakan yang hanya mempunyai 2 kamar saja dan luas keseluruhan  $80m^2$  maka dari itu penulis akan mengembangkannya menjadi kost – kostan dengan jumlah kamar 4, penulis berharap bisnis yang akan di kembangkan ini akan menjadi keuntungan kedepannya, dan berikut penulis cantumkan lokasi bisnis penulis.

**Gambar 1.4**

**Lokasi Selesa Kost**



*Sumber: google maps, 2024*

**B. Visi dan Misi**

Bisnis selesa kost yang penulis akan kembangkan ini tentunya memiliki visi dan misinya sendiri untuk mencapai target yang di tuju, berikut visi dan misi yang dimiliki selesa kost:

- **VISI**

Penyedia kostan yang modern dan menjadi pilihan utama bagi mahasiswa dan pekerja.

- **MISI**

1. Menyediakan penginapan dengan fasilitas lengkap dan harga yang terjangkau.
2. Meningkatkan akomodasi penginapan yang layak dan kekinian di kota Jambi.

**C. SWOT Analysis**

Dalam sebuah usaha yang bergerak di bidang akomodasi tentunya memerlukan *analysis* terhadap kelebihan, kelemahan, peluang dan ancaman. SWOT

menurut (**Muhamad K . S , Indra G & Afif 2022 : 2**) SWOT penting dilakukan bagi usaha bisnis untuk membantu menganalisa strategi bisnis yang akan dijalankan. Pembisnis dapat menentukan kekuatan yang dimana menjadi strategi utama perusahaan untuk menjalakan kegiatan bisnisnya, kelemahan yang perlu diwaspadai untuk mengantisipasi agar strategi utama perusahaan tidak mudah terbaca oleh para kompotitor. Pemilik usaha juga diharapkan dapat membaca peluang dalam usahanya agar dapat mengembangkan bisnis lebih besar lagi. Ancaman bagi perusahaan halangan utama bagi pemilik bisnis dalam menjalakan bisnisnya. Dan tentunya selesa kost juga memiliki analisa untuk bisnis yang akan di buat ini, berikut SWOT *analysis* dari bisnis selesa kost:

**Table 1.2**

***SWOT analysis Selesa kost***

<b>Kekuatan (Streght)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Memiliki konsep minimalis dengan fasilitas lengkap</li><li>• Area kosan yang strategis dekat dengan sekolah, universitas, mall dan bandara.</li><li>• Harga yang tergolong terjangkau.</li></ul>
---------------------------	--

<b>Kelemahan (<i>Weakness</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah kamar yang sedikit.</li> <li>• Lahan parkir yang pas – pasan</li> <li>• Akses jalan yang masuk kedalam gang.</li> </ul>
<b>Kesempatan (<i>Opportunities</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyaknya mahasiswa yang mencari penginapan dekat dengan kampus.</li> <li>• Lokasi yang dekat dengan kampus menjadi tingginya peluang bisnis.</li> <li>• Menawarkan kost – kostan dengan fasilitas lengkap dengan harga yang terjangkau.</li> </ul>
<b>Ancaman (<i>Threat</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyaknya pesaing yang menawarkan harga murah.</li> <li>• Banyaknya pesaing menambah fasilitas mereka.</li> </ul>

Sumber: Hasil olahan penulis, 2024

## E. Spesifikasi Produk\Jasa

Bisnis sebelumnya menyewakan dengan harga sewa 4.000.000/tahun per kamar, dan penulis akan berencana mengembangkan bisnis ini dengan luas tanah yang penulis miliki keseluruhannya yaitu 80m<sup>2</sup> dengan luas tanah yang cukup besar penulis akan membangun kostan yang memiliki lahan parkiran, jemuran, dan nama bisnis kostan yaitu Selesa kost yang akan memiliki 2 lantai, 2 kamar di bawah dan 2 kamar lagi di atas total ada 4 kamar yang sebelumnya hanya memiliki 2 kamar saja. Dengan menambahnya kamar dan mendesain ulang bangunan bisnis sebelumnya penulis berharap bisnis ini akan mendapatkan keuntungan dari bisnis sebelumnya, berikut penulis lampirkan gambar bisnis sebelumnya dan desain bisnis yang akan penulis kembangkan.

### 1. Spesifikasi Bangunan dan Fasilitas

*Gambar 1.5*

*Bangunan kontrakan*



*Sumber : Hasil olahan penulis, 2024*

*Gambar 1.6*

*Bangunan selesa kost*



*Sumber: Hasil olahan penulis, 2024*

- Memiliki 4 kamar dengan tipe kamar sama 3m x 6m
- Halaman + parkiran
- Cctv
- Tempat jemuran
- Wifi di setiap lantai
- Dapur bersama di setiap lantai

**Gambar 1.7**

**Tempat jemuran**



*Sumber: hasil olahan penulis, 2024*

**Gambar 1.8**

**Dapur bersama**



*Sumber: Hasil olahan penulis, 2024*

*Gambar 1.9*

*Halaman dan parkiran*



*Sumber: Hasil olahan penulis, 2024*

## **2. Spesifikasi kamar**

*Gambar 1.10*

*Layout kamar Selesa kost*





*Sumber: Hasil olahan penulis, 2024*

- Kamar seluas 3m x 6m
- Tempat tidur *double bed*
- Ac
- Kamar mandi dalam (*shower* dan toilet duduk)
- Kursi dan meja belajar

## F. Jenis Badan Usaha

Dalam jenis badan usaha tentunya sebagai pemilik usaha bisnis harus menentukan jenis badan usahanya, dan usaha apa yang akan dikembangkan agar tidak terjadi kesalahan ketika mendirikan usaha yang di mana hal-hal berkaitan terhadap finansial keuangan untuk pembangunan, keamanan, juga resiko nantinya harus terbukti jelas dan rinci. Sebagai jenis usaha yang bergerak di bidang akomodasi milik keluarga, jenis badan usaha milik

keluarga itu ada beberapa jenisnya yaitu Perseroan Terbatas (PT) dan Commanditaire Venootschap (CV). Oleh karena itu bisnis Selesa kost ini disebut juga sebagai bisnis jenis (CV) atau persekutuan komanditer. Badan usaha jenis CV ini badan usaha yang paling mudah dijalankan karena tidak perlu adanya pengesahan badan hukum kemudian pemodal relatif yang mudah karena melibatkan pihak-pihak yang memberikan modal dengan harta pribadi, pengelolahan usaha yang jelas karena pemilik yang langsung mengurus semua kegiatan usaha, kredit pinjaman mudah di dapatkan, serta tidak ada pengaturan mengenai komposisi modal. Beberapa aspek aspek penting yang perlu di ketahui dalam penggolongan usaha di CV :

a. Keterkaitan dengan hukum

CV adalah suatu badan usaha yang tidak berkaitan dengan badan hukum maka dari itu jika mendapatkan tuntuan hukum maka pemilik bertanggung jawab penuh atas semua harta pribadinya.

b. Pencatatan keuangan

Dalam bisnis jenis CV seperti ini, melakukan pencatatan keuangan sangat penting untuk laporan keuangan yang harus dibuat secara berkala dan jelas agar mengetahui keuangan bisnisnya.

c. Pengelolaan modal

Tentunya dalam bisnis jenis CV harus mengelola keuntungan bisnisnya untuk menyetorkannya sebagai modal awal.

## G. Aspek Legalitas

Dalam dunia bisnis legalitas adalah hal yang penting dalam suatu kepemilikan suatu badan usaha, dan legalitas bisnis penulis tentunya memiliki surat kepemilikan tanah dan bangunan, dan itu sangat menjadi poin penting dalam badan usaha yang memiliki tanda kepemilikan dan tentunya juga akan membawa mamfaat bagi pemilik bisnis. Legalitas usaha haruslah sah dan juga memenuhi syarat undang – undang yang berlaku oleh karena itu perusahaan tersebut akan dilindungi dengan berbagai dokumen yang sah dimata hukum. Tentunya suatu usaha panting adanya karena itu sebagai melegalkan atau mengesahkan suatu badan usaha sehingga diakui hukum dan masyarakat. Menurut (**Norag, G. B. dkk 2023: 809**) Izin usaha merupakan suatu bentuk dokumen resmi dari instansi berwenang, yang menyatakan sah/dibolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan suatu usaha atau kegiatan tertentu. Jadi begitu pentingnya izin usaha tersebut dalam konteks berusaha, khususnya bagi Usaha Mikro Kecil dan Menengah(UMKM), sehingga mereka dapat terlindungi, adanya kepastian dalam berusaha dan menikmati kenyamanan serta keamanan yang patut mereka peroleh, agar dapat berkontribusi secara lebih nyata didalam peningkatan nilai tambah produksi, penyediaan barang dan jasa kebutuhan masyarakat, penyerapan tenaga kerja dan diseminasi penumbuhan kewirausahaan.