

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Kota Bogor merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Barat yang berperan sebagai kota penyangga ibu kota. Secara geografis, letak Kota Bogor sangat strategis karena sering dilalui oleh masyarakat dari Jakarta menuju Bandung melalui jalur Sukabumi, Cianjur, hingga Padalarang. Kota ini dikenal dengan sebutan “Kota Hujan” karena memiliki curah hujan tinggi sepanjang tahun, sehingga memberikan suasana sejuk dan asri. Perkembangan Kota Bogor juga cukup pesat, meliputi sektor pariwisata, bisnis, fashion, kuliner, hingga pendidikan. Peningkatan jumlah penduduk yang signifikan serta kehadiran pusat perbelanjaan modern maupun tradisional turut mendorong pertumbuhan kota ini. Kondisi tersebut menjadikan Kota Bogor sebagai lokasi yang potensial karena adanya permintaan hunian sewa kamar kost yang meningkat untuk pengembangan bisnis akomodasi hunian sementara, seperti hotel, wisma, vila, maupun rumah kost.

Akomodasi merupakan sebuah sarana yang menyediakan jasa pelayanan atau penginapan yang dilengkapi dengan fasilitas prima lainnya, yang paling terpenting dari sebuah akomodasi yaitu harus memiliki fasilitas utama seperti kamar tidur, akomodasi juga dapat diartikan sebagai rumah tinggal atau singgah sementara yang ditujukan bagi orang yang sedang dalam perjalanan, pariwisata, pekerja atau pendidikan diluar kota, dengan fasilitas yang berbeda tergantung kebutuhan para

penghuni, para pelaku usaha dibidang akomodasi harus memiliki lahan yang dimana untuk mempersiapkan fasilitasnya yaitu seperti kamar, lahan parkir yang memadai sebagai pemasukan untuk sang pemilik usaha, Akomodasi menurut ahli **Hary Hermawan (2018:34)** “Akomodasi, baik berupa hotel, motel, resor, maupun jenis lainnya, merupakan bagian dari usaha jasa. Setiap pengelola akomodasi berupaya memberikan pelayanan terbaik untuk memenuhi kebutuhan para tamunya.”

Bisnis rumah kost merupakan bentuk akomodasi sewa yang telah lama berkembang di Indonesia dan menjadi kebutuhan penting bagi pekerja, pelajar, maupun mahasiswa perantau. Bisnis sendiri menurut **Budi Rustandi (2020:35)** “Bisnis dapat dipahami sebagai suatu kegiatan usaha yang bersifat komersial dalam bidang perdagangan maupun sektor tertentu, sedangkan individu yang menjalankan aktivitas tersebut disebut sebagai pelaku bisnis atau pebisnis” Bisnis Rumah Kost popularitasnya semakin meningkat seiring urbanisasi, pertumbuhan ekonomi, dan berkembangnya pusat pendidikan di kota-kota besar. Seiring waktu, konsep kost juga mengalami pergeseran, dari sekadar ruang tidur sederhana menjadi hunian dengan fasilitas tambahan seperti kebersihan dan keamanan. Saat ini, kost tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal sementara, tetapi juga menjadi bagian dari industri properti yang terus beradaptasi dengan kebutuhan pasar modern. Istilah kost sendiri berasal dari bahasa Belanda *kosthuis* yang berarti rumah dengan penyediaan makanan, namun dalam perkembangan di Indonesia mengalami penyempitan makna menjadi hunian sementara dengan sistem sewa tertentu.

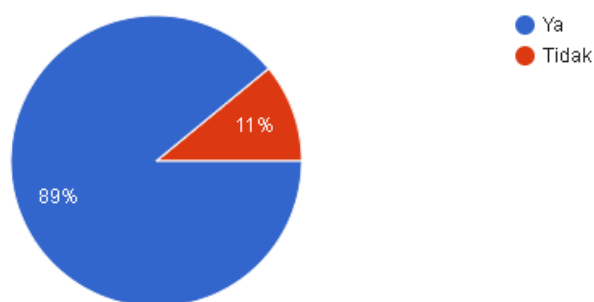
Hunian kost semakin diminati oleh mahasiswa, karyawan, dan pendatang yang

membutuhkan tempat tinggal praktis serta mudah diakses. Tingginya aktivitas harian membuat banyak penghuni tidak memiliki cukup waktu untuk membersihkan kamar secara rutin; karena itu, kebutuhan akan layanan petugas kebersihan kamar menjadi semakin relevan. Kehadiran petugas kebersihan membantu menjaga kenyamanan, kesehatan, dan kualitas hunian, sehingga menjadi nilai tambah yang dicari oleh penghuni modern yang mengutamakan efisiensi serta standar layanan yang baik. Berikut ini penulis sudah memasukan hasil penelitian survei berdasarkan peningkatan permintaan kost dari mahasiswa dan pekerja menunjukkan kebutuhan hunian; dan data preferensi penghuni juga memperlihatkan bahwa banyak yang membutuhkan fasilitas tambahan berupa petugas kebersihan kamar.

Gambar 1. 1 Survei Berdasarkan Kebutuhan Kost

Apakah anda membutuhkan hunian kost?

73 jawaban

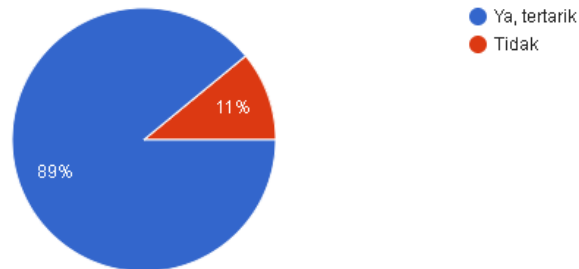


(Sumber : Olahan Penulis 2025)

Gambar 1. 2 Survei Berdasarkan Kebutuhan Petugas Kebersihan Kamar

Apakah Anda tertarik jika hunian kost menyediakan petugas kebersihan kamar?

73 jawaban



(Sumber : Olahan Penulis 2025)

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Di kesempatan ini penulis akan merencanakan ide bisnis sebuah usaha akomodasi rumah kost dengan fasilitas kebersihan terjadwal di Kota Bogor yang hadir sebagai solusi bagi individu yang membutuhkan hunian sementara dengan layanan yang mengoptimalkan kebersihan dan keamanan. Konsep ini mengutamakan kenyamanan penghuni dengan menyediakan fasilitas lengkap seperti kamar yang menunjang kebutuhan penghuni, sistem keamanan modern, area bersama yang bersih, dan layanan kebersihan rutin yang terjadwal. Layanan kebersihan terjadwal menjadi salah satu nilai tambah utama, mengingat banyak penghuni kost yang memiliki aktivitas yang sangat padat sehingga tidak memiliki waktu untuk menjaga kebersihan secara optimal.

Keunggulan lain dari konsep kost eksklusif ini adalah penempatan lokasi yang strategis, lokasinya tidak jauh dari pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, pusat

kuliner dan akses transportasi umum. Hal ini memudahkan para penghuni untuk beraktivitas tanpa menghabiskan waktu yang berlebihan di perjalanan. Selain itu, desain interior yang di desain modern memberikan kesan nyaman serta meningkatkan produktivitas penghuni. Dengan demikian, kost rumah adem Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, fasilitas ini turut menawarkan ruang yang memfasilitasi kehidupan yang sehat serta efisien.

Secara keseluruhan, bisnis kost dengan fasilitas kebersihan terjadwal di Kota Bogor dirancang untuk memenuhi kebutuhan pasar yang terus berkembang, khususnya bagi segmen menengah ke atas yang menghargai waktu, privasi, dan kenyamanan. Secara keseluruhan, bisnis kost dengan fasilitas kebersihan terjadwal di Kota Bogor dirancang untuk memenuhi kebutuhan pasar yang terus berkembang, khususnya bagi segmen menengah ke atas yang menghargai waktu, privasi, dan kenyamanan. Kombinasi antara lokasi strategis, fasilitas lengkap, layanan profesional, dan lingkungan yang kondusif menjadikan usaha ini memiliki potensi pertumbuhan yang tinggi. Dengan strategi pemasaran yang tepat dan pengelolaan yang profesional, bisnis ini diharapkan mampu bersaing dan menjadi salah satu pilihan utama hunian sementara di Kota Bogor.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Logo merupakan wujud visual yang berfungsi sebagai simbol identitas, dirancang dengan makna khusus untuk mewakili individu, kelompok, institusi, organisasi, perusahaan, bahkan suatu negara. Secara etimologis, kata “logo” berasal dari bahasa Yunani *logos* yang berarti “kata” atau “pemikiran,” yang kemudian berkembang menjadi bentuk grafis sebagai tanda pengenal dan identitas.

Gambar 1. 3 Logo Usaha



(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

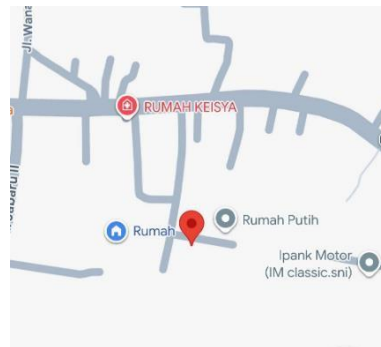
Dalam logo pada bisnis yang penulis buat mempunyai arti tersendiri disetiap gambar dan simbolnya sebagai berikut

- Gambar pohon sebagai representasi alam di Kota Bogor sebagai simbol kesejukan, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan.
- Atap berwarna coklat yang menggambarkan konsep yang minimalis namun modern.
- Slogan “*Your Space – Our Service*” berasal dari bahasa inggris yang bermakna kebersihan para penghuni Kost Rumah Adem juga merupakan tanggung jawab dari pemilik dan para pekerja.

Logo ini tidak hanya menjadi identitas visual tetapi juga menjadi representasi kecil dari antara perpaduan alam di Kota Bogor serta konsep unik Kost Rumah Adem yang berkonsep minimalis dan kekinian sebagai alat branding yang memperkuat posisi bisnis di pasar.

3. Identitas Bisnis

Gambar 1. 4 Lokasi Usaha



(Sumber : Google Maps, 2025)

Nama Bisnis	: “Kost Rumah Adem”
Kontak	085695507601
Instagram	: @kostrumahadem.id
Lokasi Usaha	: Jl. Komplek Rimba Bhakti, Rt/Rw 004, Pasir Kuda, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat 16119.

C. Visi dan Misi

1. Visi

Menjadi penyedia rumah kost yang mengutamakan kebersihan, kenyamanan serta privasi dan keamanan bagi setiap penghuni kost.

2. Misi

- Menyediakan petugas kebersihan yang profesional, terampil, amanah dan jujur.
- Menghadirkan petugas keamanan serta pengawasan CCTV selama 24 jam.

- Menjalankan jadwal kebersihan yang teratur untuk menjaga lingkungan kost tetap rapi dan higienis.
- Memberikan pelayanan cepat dan membantu setiap kebutuhan penghuni melalui komunikasi yang responsif.

D. SWOT Analysis

Dengan adanya suatu perencanaan bisnis usaha hunian sementara seperti rumah kos tentu ada beberapa hal penting yang dibutuhkan dalam merencanakan usaha dalam rentang waktu yang lama, maka dari itu Analisa SWOT diperlukan pada saat akan membangun usaha. menurut **(Hasna Wijayanti 2019:40)** “Analisis SWOT memberikan dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan perusahaan, di mana pengaruh tersebut bersifat positif”, Analisa SWOT berasal dari singkatan yang masing masing memiliki arti tersendiri yaitu, *Strenght* yang berarti kekuatan atau kelebihan, *Weakness* memiliki arti kelemahan, *Opportunitie* yaitu peluang, dan *Threats* yang artinya ancaman, Oleh sebab itu SWOT analisis dapat membantu memberikan informasi yang dibutuhkan untuk suatu usaha dan dapat dijadikan perbandingan untuk menganalisis kelebihan dan kelemahan dalam suatu produk dan jasa usaha yang dimiliki oleh pesaing bisnis.

Tabel 1. 1 Analisis SWOT

<p><i>Strengths</i> (Kekuatan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi strategis dekat pusat kota, 120 meter dari Jalan Raya. • Fasilitas kebersihan kamar terjadwal yang jarang ditawarkan kompetitor.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Desain bangunan minimalis modern dengan fasilitas lengkap.
<i>Weakness</i> (Kelemahan)	<ul style="list-style-type: none"> • Hanya ada transportasi umum seperti angkutan umum yang lalu Lalang. • Lahan parkir terbatas hanya untuk sekitar 10 motor • Tidak semua kamar berada di satu lantai yang sama.
<i>Opportunities</i> (Peluang)	<ul style="list-style-type: none"> • Meningkatnya permintaan hunian sementara di daerah Kecamatan Bogor Barat. • Banyaknya calon penghuni kost yang membutuhkan petugas kebersihan kamar karena kesibukannya. • Terdapat area lahan kosong yang berpotensi dibangunnya hunian sementara Rumah Kost.
<i>Threats</i> (Tantangan)	<ul style="list-style-type: none"> • Akan membeli tanah dengan luas 100 meter persegi. • Lokasi kost berada 120 meter dari jalan raya utama dibandingkan dengan kost lain yang berada di pinggir jalan raya.

(Sumber : Olahan Penulis 2025)

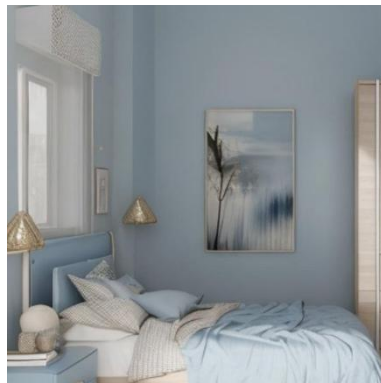
E. Spesifikasi Produk / Jasa

Produk dan jasa merupakan hasil kegiatan individu, kelompok, atau perusahaan yang ditawarkan kepada pasar untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan pelanggan. Pada usaha kost atau hunian sementara, produk utamanya adalah penyewaan kamar beserta fasilitas pendukung seperti dapur umum, area

parkir, serta tempat mencuci dan menjemur. Namun, Kost Rumah Adem memiliki keunggulan tersendiri dibanding kost lain di wilayah Pasir Kuda melalui penyediaan fasilitas tambahan yang lebih lengkap.

Kost Rumah Adem memiliki 3 lantai yang setiap lantainya terdiri dari beberapa fungsi yang berbeda, di lantai pertama terdapat 5 kamar, lahan parkir sepeda motor, serta pos keamanan, di lantai kedua terdapat 5 kamar juga yang dilengkapi dengan fasilitas dapur serta ruang bersantai bersama, penjelasan mengenai spesifikasi bangunan, jenis kamar, serta spesifikasi fasilitas pendukung sebagai berikut;

Gambar 1. 5 Ilustrasi Kamar Kost Rumah Adem



(Sumber : Google 2025)

Gambar 1. 6 Ilustrasi Dapur Bersama Kost Rumah Adem



(Sumber : Google 2025)

Gambar 1. 7 Area Lahan Perencanaan Rumah Kost



(Sumber : Dokumentasi Penulis 2025)

Tabel 1. 2 Spesifikasi Bangunan dan Jasa

<ul style="list-style-type: none"> • Spesifikasi Bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan berbahan dasar beton dengan design minimalis modern yang bernuansa alam dan sauna “adem” • Terdiri dari 3 lantai serta 10 kamar tidur dengan 2 tipe • Terdapat area dapur, ruang kumpul bersama, tempat parkir dan pos keamanan • Area <i>Rooftop</i> untuk bersantai serta lahan cuci dan jemur
<ul style="list-style-type: none"> • Spesifikasi Kamar 	<ul style="list-style-type: none"> • Luas ruangan (2 x 4 m) dengan luas kamar mandi (1 x 2 m) • Single Bed (90 cm x 200 cm) • Meja dan Kursi kerja • <i>Air Conditioner</i> (untuk kamar AC)

<ul style="list-style-type: none"> • Spesifikasi Fasilitas Pendukung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wifi (Akses Internet) • Kebersihan kamar terjadwal • Fasilitas mencuci 2 potong pakaian per hari • Pintu gerbang utama menggunakan <i>master key</i> • Sistem keamanan dan CCTV 24 jam
---	--

(Sumber : Olahan Penulis 2025)

F. Jenis Badan Usaha

Badan usaha merupakan entitas ekonomi yang dibentuk untuk mengelola faktor-faktor produksi guna menghasilkan barang maupun jasa dengan tujuan memperoleh keuntungan. Sebagai suatu entitas, badan usaha memiliki identitas hukum yang terpisah dari pendirinya serta tunduk pada peraturan yang berlaku. Selain berfungsi sebagai sarana untuk memperoleh laba, keberadaan badan usaha juga berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi, penyediaan lapangan kerja, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Usaha Kost Rumah Adem ini termasuk kedalam jenis usaha perorangan yaitu jenis usaha yang dikelola oleh individu tersebut serta tidak melibatkan suatu kelompok atau grup tertentu, karena tergolong usaha kecil maka dari itu Kost Rumah Adem ini tidak membutuhkan banyak sumber daya manusia dan hanya membutuhkan petugas keamanan dan kebersihan harian.

G. Aspek Legalitas

Untuk membangun sebuah bisnis akomodasi hunian sementara berupa rumah

kost tentunya membutuhkan beberapa perizinan legalitas mulai dari izin mendirikan bangunan, perizinan legalitas menurut **Anggraeni, R (2022:1)** “Legalitas usaha merupakan standar yang wajib dipenuhi oleh para pelaku bisnis, termasuk Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM). Pemenuhan aspek legalitas ini menjadi syarat penting agar mampu bersaing dalam era pasar bebas.” seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Izin Lingkungan yang sah di mata hukum negara serta masyarakat, berikut penjelasan mengenai legalitas.

Untuk membangun bisnis akomodasi hunian sementara berupa rumah kost tentunya membutuhkan beberapa perizinan legalitas mulai dari izin mendirikan bangunan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Izin Lingkungan yang sah di mata hukum negara serta masyarakat, berikut lampiran contoh berupa gambar dan penjelasan singkat mengenai legalitas sebagai berikut,

Gambar 1. 8 Contoh Surat IMB



(Sumber : Google 2025)

Gambar 1. 9 Contoh Kartu NPWP



(Sumber : Google 2025)

Gambar 1. 10 Contoh Surat Izin Lingkungan

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
IZIN LINGKUNGAN

Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, menerbitkan Izin Lingkungan kepada:

Nama Perusahaan :
 Nomor Induk Berusaha :
 Lokasi Yang Dimohon
 - Alamat :
 - Desa/Kelurahan :
 - Kecamatan :
 - Kabupaten/Kota :
 - Provinsi :
 - Lantai Lahan :
 - Rencana Kegiatan :
 - Koordinat :

Izin Lingkungan ini telah terpenuhi sesuai ketentuan perundang-undangan dan berlaku efektif.
 Dikeluarkan tanggal :



Dalamnya terdapat data dari Sistem OSS atau data dari pelaku usaha. Keberatan dan perubahan atau data yang ditampilkan dalam dokumen ini dan data yang terinput dalam Sistem OSS menjadi tanggung jawab pelaku usaha sepenuhnya.

(Sumber : Google 2025)

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin resmi dari pemerintah daerah yang memberikan izin tentang legalitas mendirikan, renovasi atau perubahan suatu struktur bangunan lama menjadi struktur bangunan baru, IMB berfungsi memastikan bangunan sesuai dengan tata ruang demio memenuhi standar keselamatan, kenyamanan serta kesehatan agar tidak mengganggu dan merusak bangunan dan lingkungan sekitar, selain itu IMB juga menjadi perlindungan hukum bagi pemilik agar tidak terhindar dari sanksi, dan meningkatkan nilai ekonomi yang sah secara administratif.

2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) merupakan identitas resmi yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak bagi setiap wajib pajak, baik

perorangan maupun badan usaha. NPWP berfungsi sebagai tanda pengenal dalam pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan di Indonesia, serta digunakan untuk berbagai keperluan seperti pelaporan dan pembayaran pajak, administrasi perbankan, hingga pengurusan perizinan usaha.

3. Izin Lingkungan

Perizinan lingkungan adalah prosedur pemerintah untuk memberikan izin bagi kegiatan usaha yang berpotensi memengaruhi lingkungan. Izin ini menjadi syarat usaha guna mencegah kerusakan, mengurangi dampak negatif, dan menegaskan tanggung jawab pelaku usaha. Prosesnya melibatkan dokumen seperti AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan), yaitu kajian dampak penting untuk proyek berskala besar dan berisiko tinggi, atau UKL-UPL (Upaya Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup) yang berisi langkah pengelolaan serta pemantauan bagi kegiatan dengan dampak lebih kecil, sesuai ketentuan yang berlaku.