

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Kota Medan sebagai kota terbesar ketiga di Indonesia, mengalami pertumbuhan ekonomi dan sosial yang sangat cepat. Kondisi ini mendorong terbentuknya pusat-pusat pertumbuhan baru yang berperan dalam mendukung aktivitas ekonomi maupun sosial (Octaria & Hidayat, 2015). Seiring perkembangan tersebut, sektor akomodasi pariwisata juga menunjukkan peningkatan signifikan. Kehadiran hotel, *homestay*, hingga kost modern menjadi elemen penting dalam menunjang mobilitas masyarakat, baik untuk bekerja, belajar, maupun berwisata di Kota Medan.

Akomodasi pada dasarnya merupakan fasilitas yang menyediakan jasa penginapan sering kali dilengkapi dengan layanan makan, minum, serta fasilitas tambahan lain (Wilson, 2022). Menurut Simanjuntak (2021) menjelaskan bahwa akomodasi mencakup semua fasilitas yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan wisatawan, terutama berupa tempat tinggal sementara bagi para wisatawan. Dalam konteks industri pariwisata, akomodasi memiliki posisi strategis karena tidak hanya menyediakan kamar untuk beristirahat, mandi, serta makan dan minum, tetapi juga menawarkan pelayanan dan hiburan sebagai bagian dari pengalaman berwisata.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bisnis didefinisikan sebagai usaha komersial di bidang perdagangan atau usaha dagang. Bisnis juga dapat dimaknai sebagai aktivitas perorangan maupun kelompok yang bertujuan memperoleh keuntungan. Dalam konteks akomodasi, bisnis berarti penyediaan hunian sementara, baik jangka pendek maupun panjang, yang dilengkapi dengan

fasilitas pendukung seperti kebersihan dan keamanan untuk meningkatkan kenyamanan serta kepuasan pelanggan.

Dalam masyarakat Indonesia, istilah “kost” atau “indekos” sudah sangat populer. Berdasarkan KBBI, indekos adalah hunian sementara berupa kamar yang dilengkapi fasilitas tertentu dengan sistem pembayaran periodik, biasanya bulanan dan tahunan. Kost menjadi pilihan utama bagi perantau, baik pekerja maupun pelajar, karena menawarkan hunian praktis dengan biaya terjangkau. Dengan demikian, rumah kost dapat dipahami sebagai salah satu bentuk akomodasi yang hadir untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, khususnya tempat beristirahat bagi mereka yang tinggal jauh dari rumah asal.

Seiring perubahan gaya hidup, lahir konsep hunian modern yang dikenal sebagai *co-living*. Istilah ini berasal dari kata “*co*” berarti bersama, dan “*living*” berarti tinggal, sehingga *co-living* dapat dipahami sebagai cara hidup dengan tinggal bersama dalam satu ruang. Tizardi (2022) menjelaskan bahwa *co-living* atau *communal living* merupakan bentuk hunian yang mulai populer di kalangan anak muda dan pelaku startup. Berbeda dari kost konvensional, *co-living* tidak hanya berbagi atap, tetapi juga menghadirkan ruang untuk berinteraksi, membangun jejaring sosial, dan menciptakan suasana kekeluargaan.

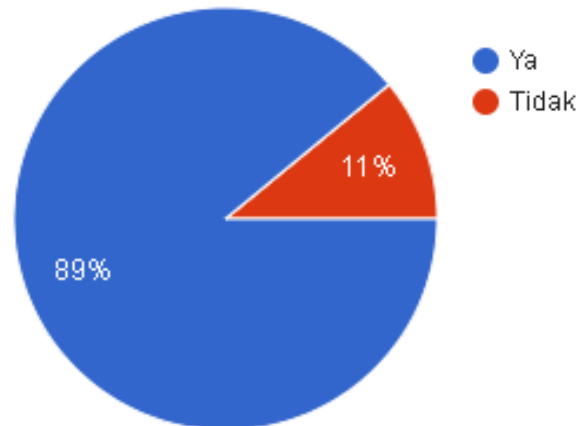
Penulis merancang usaha kost dengan konsep *co-living* yang menggabungkan ruang pribadi dengan fasilitas bersama. Sejalan dengan konsep tersebut, hasil survei menunjukkan bahwa 89% responden membutuhkan hunian kost dan 89% responden tertarik pada fasilitas kost yang sesuai dengan kebutuhan serta menerapkan konsep *co-living*. Temuan ini menunjukkan bahwa konsep *co-living* memiliki daya tarik yang kuat di pasar, khususnya bagi para pekerja yang mencari

hunian nyaman sekaligus menyediakan ruang untuk berinteraksi. Oleh karena itu, model kost modern dengan konsep *co-living* dinilai sangat relevan, dibutuhkan, dan memiliki peluang besar untuk diterapkan di Kota Medan.

Gambar 1. 1 Responden Yang Membutuhkan Hunian Kost

Apakah anda membutuhkan hunian kost?

72 jawaban

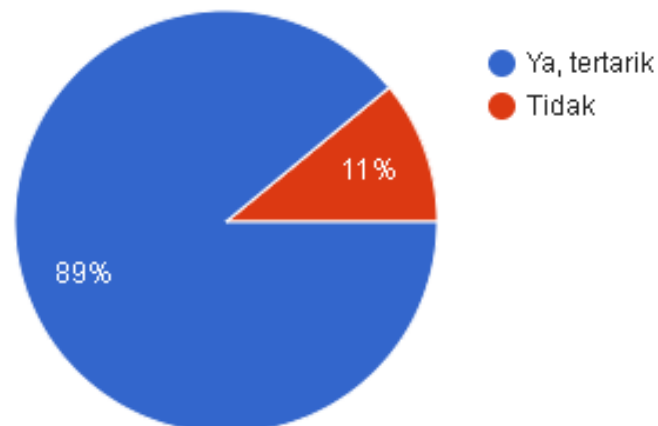


(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

Gambar 1. 2 Ketertarikan Terhadap Kost Dengan Konsep *Co-Living*

Dengan disediakan fasilitas kost yang sesuai dengan harapan/kebutuhan anda dan memiliki konsep *co-living*, apakah anda tertarik?

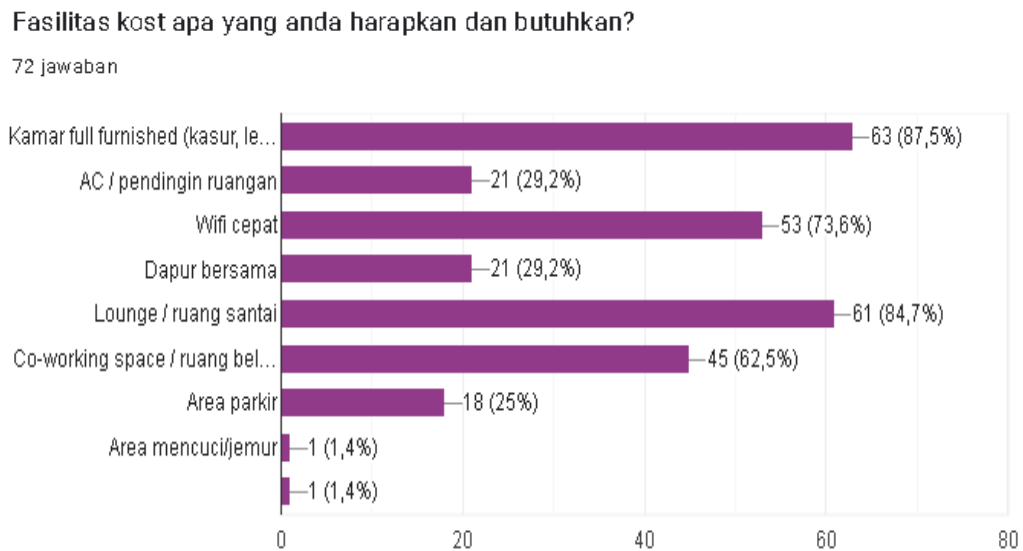
72 jawaban



(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

Hasil survei juga menunjukkan bahwa mayoritas calon penghuni (87,5%) menginginkan kamar *fully furnished*, 73,6% membutuhkan koneksi internet (*WiFi*) cepat, dan 84,7% memerlukan lounge atau ruang santai. Temuan ini menegaskan bahwa selain kebutuhan ruang pribadi yang nyaman, calon penghuni juga membutuhkan fasilitas bersama yang mendukung kenyamanan dan aktivitas sehari-hari. Oleh karena itu, data ini menjadi landasan penting dalam merancang konsep kost co-living yang menggabungkan kenyamanan pribadi dengan fasilitas bersama yang fungsional dan menarik.

Gambar 1. 3 Fasilitas Yang Dibutuhkan/Diharapkan Calon Penghuni Kost



(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

Dalam rancangan dengan konsep co-living ini, fasilitas bersama difokuskan pada *lounge* multifungsi yang dilengkapi TV 50 inch dan sofa untuk menonton film bersama, yang menjadi nilai unik dibandingkan dengan kompetitor. Selain itu, terdapat dapur umum sederhana dan akses internet (*WiFi*) berkecepatan tinggi diseluruh area kost. Masing-masing kamar berukuran 3x4 meter dilengkapi dengan AC, kasur, lemari, serta meja dan kursi kerja, sehingga penghuni tetap dapat beraktivitas dengan nyaman. Penekanan pada *lounge* atau ruang santai bersama ini

memperkuat konsep co-living sebagai hunian yang tidak hanya memberikan kenyamanan pribadi, tetapi juga menghadirkan lingkungan tinggal yang lebih hidup dan mendukung kualitas hidup penghuni.

B. Gambaran Umum Bisnis

Bisnis akomodasi merupakan bentuk usaha yang menyediakan hunian sementara bagi individu maupun kelompok dengan tujuan memperoleh keuntungan. Salah satu model yang cukup populer adalah rumah kost, yang menawarkan tempat tinggal praktis dengan biaya relatif terjangkau.

1. Deskripsi Bisnis

Dalam konteks ini, penulis merancang usaha rumah kost dengan konsep *co-living*, yaitu menggabungkan ruang pribadi dengan fasilitas bersama. Melalui konsep ini, penghuni tidak hanya mendapatkan kamar pribadi yang nyaman, tetapi juga dapat memanfaatkan ruang bersama seperti dapur, ruang kerja, dan ruang tamu. Kehadiran fasilitas tersebut diharapkan mampu mendorong interaksi antar penghuni sekaligus menciptakan ikatan sosial yang lebih erat.

Usaha ini diberi nama **Urbanest Kost**, sebuah hunian yang mengutamakan aspek kebersihan, kenyamanan, dan keamanan. Sasaran utamanya adalah pekerja yang merantau atau tinggal jauh dari kota asal. Setiap kamar berukuran 3x4 meter dilengkapi dengan tempat tidur, lemari, kamar mandi dalam, dan AC untuk kenyamanan penghuni. Selain fasilitas pribadi tersebut, penghuni mendapatkan akses ke fasilitas bersama seperti *WiFi* berkecepatan tinggi, dapur bersama, lounge dengan TV, serta area parkir. Kombinasi fasilitas pribadi dan bersama ini

menjadikan Urbanest Kost hadir bukan sekadar tempat tinggal, tetapi juga ruang yang mendukung produktivitas dan memperkuat hubungan sosial antar penghuni.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Logo dan nama usaha memiliki peran penting sebagai identitas yang melekat pada citra perusahaan. Pemilihan keduanya tidak dapat dilakukan sembarangan karena merepresentasikan nilai, visi, sekaligus karakter usaha. Menurut Hutagalung (2015) menegaskan bahwa logo berfungsi sebagai simbol yang mewakili eksistensi perusahaan, membangun citra di mata publik, serta menumbuhkan semangat internal.

1) Logo Bisnis

Gambar 1. 4 Logo Bisnis



(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

Logo Urbanest Kost dirancang dengan memadukan beberapa elemen yang memiliki makna filosofis, antara lain :

- Warna abu-abu

Melambangkan keseimbangan dan kesederhanaan dalam kehidupan perkotaan.

- Elemen gedung tinggi

Melambangkan modernitas serta lokasi strategis di pusat kota.

- Warna biru

Melambangkan kepercayaan dan keharmonisan dalam hunian.

- Elemen atap rumah

Melambangkan tempat tinggal yang nyaman dan aman.

- Warna hijau tua

Melambangkan pertumbuhan dan lingkungan yang sehat.

- Elemen pohon

Melambangkan kehidupan yang seimbang dan harmonis.

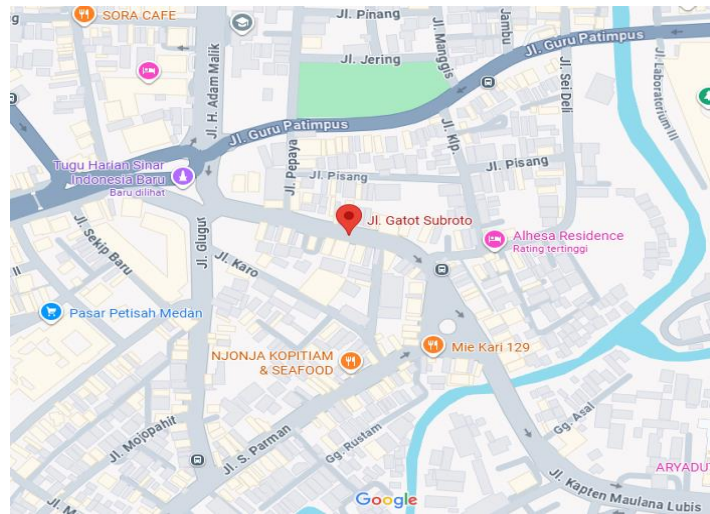
2) Nama Bisnis

Nama **Urbanest Kost** diambil dari dua kata, *urban* yang berarti perkotaan dan *nest* yang berarti sarang atau tempat tinggal. Kombinasi keduanya mencerminkan sebuah hunian strategis di kawasan perkotaan yang nyaman, aman, dan hangat. Nama ini dipilih karena mudah diingat, mudah diucapkan, serta mampu merepresentasikan nilai utama bisnis, yakni menjadi hunian ideal bagi penghuninya.

3. Identitas Bisnis

Lokasi merupakan faktor penting dalam menentukan keberhasilan usaha kost karena memengaruhi aksesibilitas dan daya tarik pasar.

Gambar 1. 5 Lokasi Urbanest Kost



(Sumber : Google Maps, 2025)

Urbanest Kost direncanakan berlokasi di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Sililas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara, dengan kode pos 20117. Lokasi ini dipilih karena letaknya yang strategis, dekat dengan pusat kota, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan fasilitas hiburan. Selain itu, akses transportasi yang baik di kawasan ini meningkatkan potensi pasar sekaligus membuka peluang bisnis yang lebih luas.

Telephone : +62 81262013323

WhatsApp : +62 81262013323

Instagram : urbanest_kost

Alamat : Jl. Gatot Subroto, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan.

C. Visi dan Misi

- Visi :

Menjadi kost kreatif dan sportif, tempat penghuni dapat mengekspresikan diri sekaligus berkembang bersama.

- Misi :

1. Menciptakan lingkungan ramah yang mendorong interaksi positif antar penghuni.
2. Menyediakan fasilitas lengkap dan nyaman sesuai kebutuhan penghuni.
3. Memberikan standar keamanan yang profesional dan terpercaya.

D. SWOT Analysis

Untuk membangun usaha, diperlukan strategi yang tepat agar bisnis dapat tumbuh dan bersaing secara efektif. Salah satu metode yang sering digunakan adalah analisis SWOT, yang mengevaluasi *Strength* (kekuatan), *Weakness* (kelemahan), *Opportunity* (peluang), dan *Threats* (ancaman). Analisis ini membantu pelaku bisnis memahami kondisi internal dan eksternal, memaksimalkan keunggulan, mengatasi kelemahan, serta mengantisipasi potensi ancaman (Setiadi & Sutanto, 2021; Nazarudin, 2020).

Tabel 1. 1 SWOT *Analysis*

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Strength</i> (Kekuatan) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi strategis di Jalan Gatot Subroto dekat pusat kota. • Fasilitas lengkap baik di kamar maupun ruang bersama.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Konsep <i>co-living</i> yang mendorong interaksi sosial. • Menyediakan layanan kebersihan dengan dua jadwal, yaitu pembersihan kamar dua kali seminggu dan pembersihan area kost setiap hari.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Weakness</i> (Kelemahan) 	<ul style="list-style-type: none"> • Biaya operasional relatif tinggi. • Persaingan ketat dengan usaha kost lainnya. • Tingkat ketergantungan tinggi pada <i>occupancy</i>. • Membutuhkan promosi digital yang intensif di awal untuk membangun <i>brand awareness</i>.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Opportunity</i> (Peluang) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pertumbuhan ekonomi Kota Medan yang meningkatkan kebutuhan hunian. • Jumlah pekerja perantau yang terus bertambah. • Perubahan gaya hidup masyarakat urban yang mulai mengutamakan efisiensi dan kenyamanan tinggal.

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Threats</i> (Ancaman) 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulasi pemerintah yang dapat membatasi operasional. • Risiko kerusakan fasilitas yang memengaruhi kenyamanan penghuni. • Kenaikan biaya listrik dan air yang berpotensi menekan keuntungan.
--	---

(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Produk adalah segala sesuatu yang ditawarkan kepada konsumen untuk memenuhi kebutuhan mereka, sedangkan jasa merupakan layanan yang tidak berwujud yang dialami secara langsung oleh konsumen.

Urbanest Kost menawarkan produk utama berupa kamar pribadi berfasilitas lengkap (kasur, lemari, AC, kamar mandi dalam). Penghuni juga mendapatkan akses ke fasilitas bersama seperti *WiFi*, dapur umum, ruang tamu (*lounge*), dan area parkir.

Keunggulan utama Urbanest Kost dibanding kost konvensional adalah penerapan konsep *co-living*. Konsep ini menekankan kebersamaan, misalnya melalui kegiatan menonton film bersama di *lounge* yang dilengkapi televisi 50inch dan sofa. Kehadiran fasilitas tersebut diharapkan menciptakan suasana hangat sekaligus mempererat hubungan sosial antar penghuni.

Tabel 1. 2 Spesifikasi Produk/Jasa Urbanest Kost

Spesifikasi Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki 1 lantai. • Luas bangunan : $\pm 300\text{m}^2$. • Terdiri dari 10 kamar.
Spesifikasi Kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Luas ruangan (3 m x 4 m). • Kamar mandi dalam. • <i>Single Bed</i> (120 cm x 200 cm). • Jendela. • <i>Air Conditioner</i> (AC). • Lemari. • Meja dan kursi kerja. • Akses <i>WiFi</i>.
Spesifikasi Fasilitas Umum	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang tamu bersama (<i>Lounge</i>) dilengkapi dengan TV 50 inch dan sofa. • Dapur umum sederhana. • Koneksi <i>WiFi</i> di seluruh area kost. • Area parkir.
Spesifikasi Layanan (Jasa)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Housekeeping</i> : layanan kebersihan kamar 2 kali dalam seminggu dan area kost setiap hari. • <i>Security</i> : keamanan disediakan sebagai layanan pada malam hari, yaitu mulai pukul 20.00 hingga 08.00 pagi.

(Sumber : Olahan Penulis, 2025)

F. Jenis/Badan Usaha

Badan usaha adalah organisasi yang melakukan aktivitas ekonomi dengan tujuan memperoleh keuntungan. Menurut Hasnati dkk. (2021) menjelaskan bahwa badan usaha dapat berbadan hukum maupun tidak. Salah satu bentuk yang tidak berbadan hukum adalah **Perusahaan Perseorangan**.

Urbanest Kost dijalankan dalam bentuk **Perusahaan Perseorangan** mengingat skala usahanya masih kecil dengan kapasitas 10 kamar. Seluruh kepemilikan, pengelolaan, dan operasional ditangani langsung oleh pemilik.

G. Aspek Legalitas

Legalitas merupakan faktor krusial dalam pendirian usaha. Menurut Fitriani (2017) menegaskan bahwa legalitas bukan hanya formalitas, tetapi juga identitas yang memberi pengakuan hukum atas keberadaan. Dengan legalitas yang sah, bisnis memiliki payung hukum untuk menjalankan aktivitasnya sesuai ketentuan perundang-undangan.

Untuk mendirikan usaha kost di Kota Medan, diperlukan beberapa dokumen legalitas antara lain :

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).
- Sertifikat Tanah.
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- Izin Lingkungan.