

## **BAB I**

### **DESKRIPSI BISNIS**

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

- **Deskripsi Bisnis**

Dewasa ini bisnis akomodasi perkembangannya sangat pesat terutama di daerah-daerah perkotaan seperti di kota Bandung. Di kota Bandung ini sekarang banyak sekali bisnis-bisnis yang memang membutuhkan tempat untuk menetap selagi merantau dari daerah asalnya. Dengan memanfaatkan peluang yang ada maka banyak pengusaha yang membuat bisnis akomodasi khususnya di daerah Bandung dengan pangsa pasar seperti mahasiswa dan pekerja. Akomodasi menurut **Emmita Devi Hari Putri (2015:3)** ialah tempat untuk seseorang singgah untuk sementara, akomodasi bermacam-macam jenisnya yakni hotel, losmen, guest house, motel, cottage, dan masih banyak lagi.”

Sehingga penyedia jasa akomodasi rumah kost pasti akan mempunyai pesaing dengan usaha sejenis. Pesaing disini diartikan secara tidak langsung yaitu sebagai pesaing parsial yang memanfaatkan target demografis dengan menyediakan jasa akomodasi yang hampir serupa tetapi tidak sama, sehingga penulis memutuskan

untuk membuat suatu inovasi bisnis dari sebuah rumah kost yang didirikan oleh keluarga penulis sekitar 5 tahun lalu dan dikelola oleh penulis.

Bisnis penyedia jasa akomodasi yang dikelola penulis adalah LauBarKos, LauBarKos berlokasi di Jalan Muararajeun No. 40, tepat di depan kampus STIA dan STIKES Bandung di belakang Hotel Mitra Jalan Supratman. Yang menjadikan LauBarKos berbeda dengan rumah kos pada umumnya atau rumah kos sekitar adalah karena mempunyai beberapa tipe kamar, mempunyai fasilitas tentunya kamar mandi, wifi, dan juga terdapat barbershop juga laundry. Sehingga sangat memudahkan pelanggan untuk melakukan aktifitas. Laundry disini juga memiliki keterkaitan dengan LauBarKos karena tamu yang menginap akan mendapatkan laundry service sesuai dengan request dan kesepakatan di awal. Sehingga dapat menjadikan nilai unggul untuk LauBarKos.

- **Deskripsi Logo dan Nama**

LauBarKos adalah nama dari rumah kost yang penulis kelola, LauBarKos berarti Laundry, Barbershop, Kosan yang mana memang terdapat laundry dan barbershop di dalam satu bangunan sehingga penulis memutuskan untuk memberikan nama LauBarKos ini.



*Gambar 1.1 Logo LauBarKos*

*Sumber : Olahan Penulis, 2020*

Logo menjadi sebuah citra bagi sebuah usaha atau badan usaha, logo juga dimaksudkan untuk menjadi sebuah harapan bagi pengusaha untuk menjadi doa yang baik untuk jalannya sebuah bisnis, adanya logo dapat menjadi lambang atau identitas sebuah usaha atau bisnis. Dengan demikian penulis memutuskan untuk membuat logo berunsur putih dan biru dengan tujuan warna putih berarti bersih dan suci, dan warna biru disini berarti kestabilan, kebijaksanaan, dan kepercayaan. Dimana semua pengharapan terbaik untuk kelangsungan bisnis yang penulis kelola beberapa tahun terakhir sesuai dengan makna warna dari logo yang ada. Logo disini juga penulis maksudkan berbentuk atap rumah yaitu artinya sebagai rumah kost yang nyaman bersih untuk menetap dalam waktu yang lama membuat para penghuni LauBarKos nyaman dan betah, gambar mesin cuci juga melambangkan bahwa LauBarKos juga terdapat laundry sebagai supporting bisnis dan gambar gunting juga dimaksudkan karena terdapat barbershop di

dalamnya dengan demikian memudahkan para penghuni dari LauBarKos untuk melakukan aktifitasnya. Dan kepuasan dari penghuni rumah kost menjadi kebanggaan untuk LauBarKos.

### **1. Warna putih dalam latar belakang logo**

Warna putih disini berarti bersih dan suci, warna putih melambangkan kebersihan dan kesucian bagi penulis warna putih melambangkan kebersihan sehingga dapat mencerminkan tempat usaha LauBarKos dimana menjadi tempat tinggal sementara untuk para penghuni nya yang selalu terjaga kebersihannya.

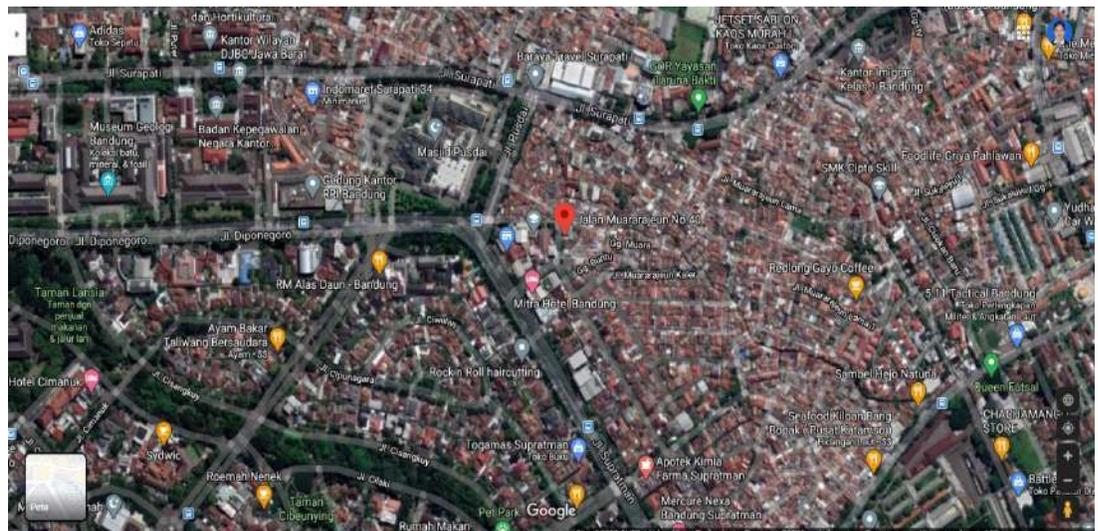
### **2. Warna biru dalam gambar dan penulisan**

Warna biru berarti kestabilan, kebijaksanaan, dan kepercayaan disini penulis memilih warna biru pada gambar atap rumah karena kami sangat menjunjung tinggi kepercayaan pelanggan dalam berbisnis, warna biru juga dapat melambangkan kesejukan dan kenyamanan bagi para penghuni dan pelanggan LauBarKos.

- **Identitas Bisnis**

LauBarKos berlokasi di pusat kota Bandung tepatnya berada di Jalan Muararjeun No. 40, Rt. 001, Rw. 012 Kelurahan Cihaurgeulis Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, 40122. Lokasi tersebut sangat strategis

pendukung untuk membuat usaha penyedia jasa akomodasi rumah kost dikarenakan lokasi yang dekat dengan pusat kota, universitas dan sekolah, lokasi bertepatan di depan kampus STIA dan STIKES Bandung yang mana banyak pelajar dan pekerja yang berasal dari luar daerah kota Bandung untuk menetap di LauBarKos mengingat lokasi yang sangat dekat dengan kampus dan beberapa perkantoran juga pusat perbelanjaan dan juga pusat pemerintahan (kantor gubernur Jawa Barat Gedung Sate) LauBarKos juga berlokasi di dekat Masjid Pusdai.



*Gambar 1.2 Lokasi Usaha*

*Sumber : Google Maps*

## B. Visi dan Misi

Sebagai penyedia jasa akomodasi tentunya memiliki maksud dan tujuan dalam mendirikan suatu usaha. Yang biasa di sebut dengan visi dan misi, visi dan misi ini terbilang hal yang penting dalam mendirikan suatu usaha dengan adanya visi dan misi tersebut pengusaha dapat menetapkan target dalam pembuatan usaha dan mengetahui bagaimana cara untuk mencapai target yang sudah di tetapkan. Sebagai pengelola LauBarKos, penulis tentunya sudah mempunyai visi dan misi yang sudah di tetapkan bersama keluarga penulis.

❖ Visi dari **“LauBarKos”** yaitu dapat menjadikan LauBarKos menjadi usaha penyedia jasa akomodasi yang dikenal di kota Bandung dapat mengembangkan usaha keluarga **“LauBarKos”** dengan memberikan inovasi yang kekinian yang diminati target pasar yaitu mahasiswa, dan menjadi rumah kost sebagai tempat tinggal sementara bagi penghuni yang nyaman bersih dan aman tentunya.

❖ Misi dari **“LauBarKos”** yaitu

- Kepercayaan tamu sebagai pacuan untuk LauBarKos memberikan pelayanan terbaik untuk penghuni LauBarKos.
- Kepuasan penghuni adalah tolak ukur dari kualitas kami.

- Kebersihan menjadi hal penunjang LauBarKos yang paling kami utamakan.
- Kenyamanan bagi penghuni adalah aspek yang kami harapkan.

### C. Gambaran Umum Model Bisnis

Rumah kost sangat identik dengan mahasiswa pekerja yang merantau dari daerah asalnya untuk menimba ilmu atau bahkan bekerja untuk menetap sementara, jumlah rumah kos biasanya mayoritas di perkotaan yang memang dekat dengan pusat kota perkantoran universitas sekolah hal tersebut mempengaruhi mobilitas dari pengguna jasa akomodasi rumah kos ini, sebagai penunjang aktifitas kesehariannya agar lebih mudah.

Dewasa ini sudah marak sekali rumah kos dengan fasilitas yang sangat menunjang terutama untuk mahasiswa, tetapi masih jarang juga rumah kost yang memiliki tenaga *professional* secara *service* kepada pengguna jasa akomodasi rumah kos ini, dari situlah tercetus ide penulis untuk membuat inovasi bisnis rumah kost yang sudah dirintis dari tahun 2015 oleh keluarga penulis untuk menambahkan inovasi yang lebih menarik yang mana dapat memudahkan para pengguna jasa akomodasi rumah kost dalam melakukan aktifitas kesehariannya.

Sebagai mahasiswa manajemen divisi kamar penulis sudah merintis inovasi yang baru lebih unik dan juga memanjakan para pengguna jasa

akomodasi melalui ilmu yang penulis dapatkan selama bersekolah di Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung tentunya jurusan *Hospitality* dan *program study* Manajemen Divisi Kamar yang mana penulis diajarkan berbagai macam ilmu *hospitality* atau pelayanan *service* yang baik dan benar, juga penulis belajar tentang bagaimana *Laundry Operation* yang baik dan benar sehingga dapat mendukung bisnis yang sudah ada yang juga dirintis oleh keluarga penulis terutama Ibu dari penulis. Dengan demikian LauBarKos kini akan menambahkan inovasi *service* untuk para pengguna jasa akomodasi rumah kos di LauBarKos ini, selain itu juga penulis juga sudah merealisasikan penambahan *supporting business* yaitu *Laundry service* untuk pengguna jasa akomodasi LauBarKos yang mana juga dapat lebih efisien dan memudahkan para pengguna jasa LauBarKos.

#### **D. Analysis SWOT**

Dalam melakukan sebuah bisnis atau usaha tentunya di perlukannya untuk melakukan analisa dalam berbisnis, sehingga mampu mengembangkan bisnis yang akan dirintis atau pun yang sudah ada, maka itu perlunya analisa dalam sebuah bisnis.

Perlunya analisa dalam melakukan sesuatu usaha itu juga untuk mengantisipasi terjadinya kesalahan atau pun masalah yang akan timbul

dimasa yang akan datang sehingga dapat meminimalisir terjadinya ketidaktepatan dalam membangun suatu usaha atau bisnis.

Untuk memudahkan penulis dalam membuat analisa bisnis nya, penulis memutuskan untuk menggunakan SWOT Analysis, SWOT ini adalah singkatan dari :

- *Strenghts* (Kekuatan) : *Strenghts* disini artinya adalah kekuatan, yang mana suatu kelebihan yang dimiliki suatu bisnis atau perusahaan. *Strenghts* disini dimaksudkan adalah sebagai sesuatu hal yang baik atau nilai tambah bagi sebuah badan usaha.
- *Weaknesses* ( Kelemahan) : *Weaknesses* disini artinya adalah kelemahan, kelemahan dari suatu produk usaha ataupun dari badan usaha itu sendiri. *Weaknesses* disini adalah sesuatu hal yang kurang tepat, sehingga perlu yang namanya peningkatan ataupun perubahan, atau inovasi yang ditambahkan sehingga menjadi baik.
- *Opportunities* ( Peluang ) : *Opportunities* atau peluang, seperti yang kita tau bahwa adanya bisnis karena adanya peluang. Peluang ini dibuat untuk mematangkan ide inovasi atau ide bisnis dari suatu usaha, dengan adanya suatu peluang itu dapat menetapkan strategi untuk target dan sasaran terhadap pasar segmen.

- *Threats* (Ancaman) : *Threats* yang artinya adalah ancaman adalah hal yang perlu juga diperhatikan untuk keberlangsungannya suatu bisnis atau usaha yang dirintis maupun yang sudah berjalan, dengan adanya perhatian terhadap suatu ancaman sebagai suatu badan usaha atau perusahaan dapat mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, adanya ancaman dapat berasal dari beberapa sumber antara lain, pesaing, lingkungan sekitar, dan kebijakan pemerintah daerah atau pemerintah sekitar.

Dibawah ini adalah hasil analisis dari LauBarKos:

**Tabel 1.1**

**SWOT Analysis LauBarKos**

<i>Strenghts</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memiliki fasilitas penunjang (internet, tv,dsb)</li> <li>• Service yang baik tentunya.</li> <li>• Terdapat laundry service khusus untuk pengguna jasa akomodasi LauBarKos.</li> <li>• Tentunya tempat dan lokasi yang sangat strategis.</li> <li>• Mengusung desain yang instagramable kekinian khusus untuk anak muda.</li> </ul>
------------------	---

<i>Weaknesses</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurangnya lahan parkir.</li> <li>• Lokasi yang terlalu dekat dengan jalan raya sehingga menimbulkan kebisingan.</li> <li>• Keamanan.</li> </ul>
<i>Opportunities</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mahasiswa dan pekerja yang merantau di kota bandung yang memerlukan jasa akomodasi untuk tempat tinggal sementara.</li> <li>• Masih minimnya jasa akomodasi rumah kost dengan service dan fasilitas yang mumpuni.</li> <li>• Harga yang relatif terjangkau dengan fasilitas yang ada dan lokasi yang strategis.</li> <li>• Lokasi yang sangat berdekatan dengan kampus.</li> <li>• Memanfaatkan media social sebagai alat pemasaran dan bekerja sama dengan <i>e-commerce</i> sebagai wadah untuk promosi LauBarKos.</li> </ul>
<i>Threats</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beberapa jasa akomodasi pesaing yang juga menyediakan laundry service.</li> <li>• Kebijakan dari pemerintah daerah terhadap</li> </ul>

	surat izin usaha untuk perseorangan yang dibatasi setiap tahunnya.
--	--

## E. Spesifikasi Produk / Jasa

- **Spesifikasi Jasa**

Di karenakan bisnis yang di ambil oleh penulis sebagai bahan bahasan untuk tugas akhir adalah existing business yang artinya mengembangkan bisnis yang sudah berjalan, yang mana LauBarKos ini yang di bahas adalah penyedia jasa akomodari rumah kost untuk market segmennya adalah mahasiswa, pekerja, bahkan bisa juga wisatawan karena LauBarKos ini dapat di sewakan secara harian dimana untuk tempat singgah para wisatawan dari luar kota Bandung yang memang memerlukan tempat untuk singgah beristirahat dan bermalam di LauBarKos ini masih aspek inovasi yang penulis sekaligus pengelola rencanakan tetapi lebih di khususkan untuk mahasiswa karena lokasi yang sangat dekat dengan kampus STIA dan STIKES Bandung, sehingga penulis memutuskan untuk memberikan inovasi desain setiap kamar yang tentunya instagramable dimana para pengguna jasa akomodasi rumah kost ini lebih tertarik untuk mahasiswa tentunya.

Sebagai inovasi dari usaha yang sudah berjalan, LauBarKos juga menyediakan service sebagai penunjang para pengguna jasa akomodasi untuk memudahkan para pengguna jasa akomodasi dan juga sebagai nilai tambah dari service LauBarKos ini, untuk membersihkan kamar atau yang biasa disebut (Make up Room service) setiap 2 hari sekali (untuk pengguna jasa akomodasi dalam per-bulan/per-6 bulan) atau sesuai dengan permintaan juga untuk tamu yang menginap per-malam atau per-hari tentunya *breakfast service* dan juga *Laundry service* yang sesuai juga dengan permintaan tamu.

- **Spesifikasi Produk**

LaoBarKos memiliki 12 Kamar 1 Kamar digunakan sebagai Barbershop di depan, 1 Kamar digunakan untuk Laundry Room, 10 Kamar sisanya di sewakan untuk sebagai penunjang jasa akomodasi dengan ukuran yang berbeda-beda, terdapat kamar mandi dan dapur di dalamnya.

## **F. Jenis / Badan Usaha**

Menurut **Dominick Salvatore (1989)** , Badan usaha yaitu pergabungan antara kombinasi dan koordinasi dalam suatu organisasi terhadap beberapa sumber daya dengan tujuan produksi hasil barang atau jasa yang akan di jual. Dari penjelasan diatas mengenai pengertian dari

badan usaha sehingga dapat disimpulkan bahwasanya pengertian badan usaha sama dengan pengertian perusahaan. Sama halnya dalam **PP No. 57 tahun 2010**, badan usaha adalah perusahaan atau bentuk usaha apapun yang berbentuk badan hukum ataupun bukan yang menjalankan suatu kegiatan usaha secara menetap untuk jangka waktu yang lama dengan tujuan keuntungan.

Sehubungan dengan badan usaha, berikut adalah macam-macam Badan Usaha yakni :

#### **1. BUMN (Badan Usaha Milik Negara)**

BUMN yaitu badan usaha yang hampir seluruh modalnya adalah dari pemerintah atau bahkan didirikan oleh pemerintah, biasanya SDM dalam BUMN adalah PNS (Pegawai Negri Sipil).

BUMN ada 3 jenis yakni :

- Perjan

Perjan adalah BUMN yang mana adalah pemerintah mempunyai keseluruhan dari modal usaha.

- Perum

Perum bisa dibilang Perja yang di ubah karena pemerintah menjual sebagian saham kepada public yang mana dapat di sebut persero, tetapi SDM di dalam Perum tetaplah PNS (Pegawai Negri Sipil).

- Persero

Persero tentunya di kelola oleh pemerintah akan tetapi tujuan dari persero itu sendiri adalah sebagai keuntungan dengan menawarkan pelayanan kepada masyarakat sehingga persero tidak mengalami kerugian.

## 2. BUMS (Badan Usaha Milik Swasta)

BUMS didirikan oleh perorangan atau kelompok swasta. Berikut 3 jenis BUMS yakni;

- Firma

Firma ialah Badan Usaha yang hanya didirikan oleh 2 orang atau lebih sehingga tanggung jawab sepenuhnya kepada pendiri firma yang sebagai SDM juga.

- CV (*Commanditaire Vennotschap*)

CV didirikan oleh 2 orang atau lebih, yang mana di bagi menjadi 2 kelompok yakni kelompok aktif dan kelompok pasif. Kelompok aktif bertanggung jawab penuh atas operasional, kekayaan dan hutang perusahaan sedangkan kelompok pasif hanya bertanggung jawab terhadap modal atau biasa kita sebut investor.

### 3. Koperasi

Menurut **UU No. 25 tahun 1992**, yaitu badan usaha yang mempunyai beberapa anggota dan juga badan hukum dengan kegiatan yang bertujuan baik untuk ekonomi masyarakat dan berasas kekeluargaan.

Dengan demikian sesuai dengan penjelasan diatas tentang teori dan penjabaran dari Badan Usaha, untuk pengaplikasiannya penulis dalam menjalankan kegiatan bisnis penyedia jasa akomodasi rumah kost yang kebetulan juga sudah berjalan usaha penyedia jasa akomodasi LauBarKos termasuk kepada Badan Usaha Perseorangan dimana usaha tersebut didirikan oleh perseorangan yang mana modal atas kepemilikan dan sebagainya adalah perseorangan, dengan itu penyedia jasa akomodasi LauBarKos ini mempunyai tanggung jawab penuh atas apapun yang akan terjadi terhadap bisnis ini dimasa yang akan datang.

Adapun nilai tambah daripada usaha perseorangan yakni:

- Dalam memutuskan suatu keputusan akan jauh lebih cepat tentunya.
- Keuntungan yang di dapat akan lebih jelas tersalurkan.
- Memiliki kebebasan dalam aktifitas bisnis.

- Menjaga rahasia perusahaan yang terjaga.

## **G. Aspek Legalitas**

Aspek legalitas dalam mendirikan suatu usaha atau suatu badan usaha sangatlah penting, dengan adanya legalitas suatu Badan Usaha akan terjamin keamanannya dalam hal administrasi dan izin. Aspek legalitas juga menjadi suatu hal yang perlu diperhatikan dalam hal menjalankan suatu bisnis atau suatu usaha, untuk meminimalisir atau mencegah terjadinya gugatan dikemudian hari dalam hal perizinan, atau nilai legalitas suatu Badan Usaha sehingga perlunya aspek legalitas di dalam berbisnis. Sesuai dengan kebutuhan dan manfaat dari legalitas penulis dalam menjalankan bisnis penyedia jasa akomodasi rumah kost, mengingat jenis dari Badan Usaha yang dimiliki oleh penulis adalah perseorangan sehingga penulis harus memiliki legalitas dalam membangun usaha rumah kost dari pemerintah daerah sekitar.

Berikut aspek legalitas yang harus dimiliki oleh penulis selaku penyedia jasa akomodasi LauBarKos yakni Surat Keterangan Usaha :



**PEMERINTAH KOTA BANDUNG**  
**KECAMATAN CIBEUNYING KALER**  
**KELURAHAN CIHAURGEULIS**  
 Jl. Surapati No.126 Blk Kode Pos 40122 Telp. (022)-7271634

---

**SURAT KETERANGAN USAHA**  
 Nomor: 500/1519/CHG/X/2020

Yang bertanda tangan dibawah ini Lurah Cihaurgeulis Kecamatan Cibeunying Kaler Kota Bandung dengan ini menerangkan bahwa:

N a m a	: ELVIRA DWI SAVITRI
No. KTP/NIK, berlaku hingga	: 3273185803990001, SEUMUR HIDUP
No. KK, dikeluarkan tanggal	: 3273182009102456, 20 April 2016
Jenis Kelamin	: Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir	: BANDUNG , 18 Maret 1999
Kewarganegaraan	: WNI
Status Perkawinan	: Belum Kawin
Pekerjaan	: Pelajar/Mahasiswa
A g a m a	: Islam
A l a m a t	: JL. MUARARAJEUN NO. 40, RT 001 RW 012
Hub. dng Kepala Keluarga	: Anak
Nama Kepala Keluarga	: SELVIA EVI KRISTIANTI

Berdasarkan pernyataan yang bersangkutan ditandatangani diatas materai cukup dan surat pengantar dari RT 001 RW 012 nomor 298/RW/12/2020 tanggal 08 Oktober 2020 serta pengakuannya, bahwa yang bersangkutan memiliki usaha KOST-KOSTAN (BISNIS AKOMODASI) yang berlokasi di JL. MUARARAJEUN NO. 40 RT 001 RW 012 Kelurahan Cihaurgeulis Kecamatan Cibeunying Kaler.

Surat keterangan ini diperlukan untuk *melengkapi persyaratan Skripsi*.

Surat keterangan dinyatakan tidak berlaku apabila terjadi pelanggaran peraturan Perundang-undangan dan Perda Kota Bandung serta apabila terdapat kekeliruan/kesalahan dalam pembuatannya, pemohon/pemegang bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum tanpa melibatkan pihak manapun.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pemohon



**ELVIRA DWI SAVITRI**

Bandung, 08 Oktober 2020  
 a.n. LURAH CIHAURGEULIS  
 KASIPERINTAHAN



**HERI SETIAWAN**  
 NIP. 19621030 198603 1 011



CIHAURGEULIS0030009084

Gambar 1.3 Surat Keterangan Usaha Milik Penulis

Sumber : Olahan Penulis