

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Masyarakat hidup dengan memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan yang dimaksud bisa berarti sandang dan pangan. Tapi diluar dari itu, ada hal penting lain yaitu papan. Disini papan juga berarti tempat tinggal, tempat atau akomodasi dimana masyarakat bisa tinggal untuk hidup baik menetap maupun sementara. Bagi masyarakat yang menetap, mereka dapat tinggal dirumah. Untuk masyarakat yang yang tidak tinggal menetap, mereka membutuhkan akomodasi yang pas untuk kebutuhan mereka masing-masing. Menurut **Bagyono (2012:62)** akomodasi bisa dipahami sebagai sebuah bangunan yang mempunyai kamar dan fasilitas lainnya (seperti *bar* dan restoran) yang diperuntukkan tamu, juga akomodasi ini dijalankan secara konvensional atau profesional. Kunci dari aktifitas bisnis akomodasi yakni menyewakan kamar terhadap konsumen atau tamu yang membutuhkan. Demi membahagiakan para tamu, kondisi kamar yang nantinya disewakan harus mempunyai standar yang apik, damai, bersih, atraktif, serta terjamin dan terjaga (tidak akan terjadi kecelakaan). Salah satu akomodasi yang akan membantu permasalahan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal sementara adalah *Guest House*.

Guest house sendiri menjadi salah satu akomodasi yang bisa disewakan secara harian, maupun mingguan. Dengan perbandingan harga antara akomodasi-akomodasi yang lain seperti hotel atau apartemen yang

cukup mahal, *guest house* menjadi pilihan terbaik untuk masyarakat yang ingin datang ke DKI Jakarta khususnya daerah Tebet, Jakarta Selatan dan mengeluarkan harga yang relatif cukup murah. Alasan harga yang lebih murah dibandingkan dengan akomodasi lain yang tersedia, *guest house* menjadi salah satu bisnis akomodasi yang sangat baik dan menjanjikan untuk dikembangkan terutama di kota-kota besar yang dimana banyak para pekerja dari luar kota datang untuk mencari kerja atau bekerja. Walaupun harga yang dipatok pada usaha bisnis akomodasi *guest house* cukup murah, tidak menutup kemungkinan bahwa *guest house* akan menyediakan fasilitas-fasilitas penambah lainnya seperti akomodasi-akomodasi mewah lainnya. Selain itu, perbandingan antara *guest house* dengan akomodasi lain seperti hotel juga terdapat pada karyawan yang bekerja. Pada akomodasi hotel sendiri karyawan yang bekerja akan selalu berada ditempat, akan tetapi pada akomodasi *guest house* ini karyawan yang bekerja (seperti petugas kebersihan) hanya datang pada saat mereka bekerja saja. Tetapi walaupun keberadaan karyawan yang bekerja tidak selalu tetap, tidak menjadi masalah bila sewaktu-waktu tamu membutuhkan bantuan dikarenakan rumah *penulis* yang dekat dengan lokasi akomodasi *guest house* ini. Oleh karena itu, Minouse hadir dengan menyediakan akomodasi berbentuk *guest house* yang nantinya dapat berguna untuk para masyarakat yang membutuhkan baik untuk bekerja atau liburan, dengan harga yang terjangkau dan dengan inovasi yang baru. Dengan inovasi dan desain *guest house* yang unik, serta kamar yang bersih, dan aman akan menarik banyak pangsa pasar yang ingin menginap di

guest house ini. Tak lupa fasilitas pendukung seperti *gym*, dapur bersama, *mini theater*, *game centre*, dan pembersihan kamar.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Minouse adalah salah satu akomodasi berbentuk *guest house* yang akan membantu masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal sementara, dengan beragam keperluan masyarakat dari mulai ingin berlibur sampai kebutuhan bekerja. Minouse akan hadir dengan pilihan menginap harian dan minggu dengan harga yang berbeda dan beragam. Keunggulan dan perbedaan Minouse dengan akomodasi *guest house* yang lainnya adalah akomodasi ini akan mematok harga yang relatif lebih murah dan menyesuaikan kebutuhan konsumen, juga dengan desain yang unik membuat konsumen dapat beristirahat dengan nyaman dan aman seperti di rumah. Walaupun dengan banyaknya pesaing yang ada, akomodasi Minouse akan mengedepankan kebersihan, dan keamanan yang ada demi kenyamanan para konsumen. *Guest house* menjadi akomodasi yang terpilih untuk menjadi pengembang dari kos-kosan yang sudah ada. Dengan menambah fasilitas seperti *gym*, pembersihan kamar, *mini theater*, dan *game centre*. Selain bertambahnya fasilitas, akomodasi Minouse juga akan bekerja sama dengan beberapa *Online Travel Agent*, dimana akan menambah pangsa pasar dari *guest house* ini.

Guest House sendiri adalah sebuah pengertian dari sebuah bangunan yang dibangun dengan mematok harga yang lebih murah dan

terkadang disama artikan dengan kos-kosan dengan pelayanan tambahan seperti pembersihan kamar gratis. Minouse sendiri akan menjadi salah satu akomodasi berbentuk *Guest House* dengan kelebihan tambahan yaitu lokasi yang berdekatan dengan Stasiun Manggarai, Terminal Manggarai, dan Pelayanan Transjakarta. Walaupun berada di lokasi Jakarta Selatan, hal ini tak membuat konsumen khawatir dengan jauhnya tempat-tempat hiburan dikarenakan lokasi yang cukup strategis yaitu berdekatan dengan Mall Kota Kasablanka.

Minouse juga nantinya akan memaksimalkan ruangan kecil menjadi terlihat lebih besar, dengan desain kekinian dan dengan fasilitas kamar seperti meja dan kursi yang akan berguna untuk membantu konsumen dalam melanjutkan aktifitas mereka. Desain juga menjadi salah satu pilar utama untuk akomodasi Minouse dikarenakan pemanfaatan desain untuk ruangan kecil yang juga akan membuat konsumen untuk nyaman tinggal di akomodasi tersebut. Menurut **Alva Edy Tontowi (2016:122)** pengertian dari desain industri sendiri adalah sebuah penciptaan rangka, konstruksi atau komposisi garis dan warna, atau perpaduan yang berupa 3 dimensi (3D) atau 2 dimensi (2D). Kombinasi ini secara estetika menyenangkan dan dapat direalisasikan dalam bentuk 3D dan 2D, juga mampu digunakan untuk menciptakan produk, kreasi, benda atau sebuah prakarya.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Nama pada produk menjadi salah satu komponen penting bagi sebuah produk yang ingin dipasarkan, nama juga bisa menjadi sebuah identitas pada produk tersebut. Lalu identitas bisa menjadi tanda pengenal bagi sebuah produk tersebut dimana nantinya konsumen dapat mengingat dengan jelas nama dan apa produk tersebut. Untuk nama yang akan diberikan kepada akomodasi *guest house* ini adalah Minouse. Dengan berkembangnya ide yang bermula dari kos-kosan kecil yang ada DKI Jakarta, dan akan dikembangkan menjadi akomodasi *guest house*. Minouse sendiri bermula dari kepanjangan “Minimalist *Guest House*”. Kata minimalist yang diambil karena desain yang diusung dalam akomodasi ini adalah minimalis, dimana desain ini akan masuk ke semua konsumen. Dengan tujuan target pasar yang meluas dan menyebar untuk akomodasi ini, membuat desain minimalis menjadi pertimbangan yang sangat baik untuk direalisasikan.

Selain nama, sebuah usaha juga membutuhkan logo yang didesain semenarik mungkin. logo sendiri bisa menjadi identitas dalam sebuah produk. Logo juga bisa menjadi simbol dalam sebuah produk yang memberikan keunikan tersendiri bagi produk tersebut yang dicurahkan melalui desain pada logo. Logo dengan desain yang unik juga nantinya akan bisa menjadi daya tarik tersendiri ke konsumen untuk selalu mengingat produk yang akan dipasarkan. Dengan adanya logo, konsumen akan bisa mengingat dan membedakan produk kita dengan produk lainnya.

GAMBAR 1.1
LOGO AKOMODASI MINOUSE GUEST HOUSE



Sumber: Hasil Kreasi Penulis, 2021.

Adapun arti dan makna dalam logo Minouse ini, yaitu:

- a. Logo utama yang menyerupai bentuk rumah, melambangkan produk yang ditawarkan adalah sebuah akomodasi penginapan.
 - b. Diluar gambar rumah, terdapat gambar gedung-gedung tinggi yang menunjukkan bahwa akomodasi ini berada di tengah perkotaan.
 - c. Warna-warna yang diambil pada logo juga diusung dari *earth tone* yang membuat kesan logo menjadi lebih lembut, dan tenang.
3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan)

Sebuah identitas bisnis berguna untuk nantinya konsumen mengetahui lebih spesifik lagi mengenai suatu produk. Identitas bisnis juga berguna untuk menambah pemasaran pada sebuah produk, seperti contohnya sosial media. Di tahun-tahun ini sosial media juga menjadi media yang berguna untuk menyebar luaskan informasi-informasi yang nantinya juga ikut serta dalam menambah pemasaran produk.

Dibawah ini akan dilampirkan Identitas Bisnis dari Minouse:

Telepon: +62 813 8348 3031

Email: minouse@gmail.com

Instagram: minouse

Dengan berada di lokasi ibukota dengan alamat lengkap Jl. Swadaya II No.15A RT. 05 RW. 09 Manggarai, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Lokasi ini menjadi sangat strategis dengan ditambahnya fakta bahwa area ini tidak pernah terkena banjir yang sering menghampiri ibukota sendiri. Area lokasi ini juga dekat dengan rumah penulis yang nantinya akan memudahkan penulis dalam mengatur dan memasarkan *Minouse Guest House* ini.

GAMBAR 1.2

LOKASI BISNIS AKOMODASI MINOUSE



Sumber: Data olahan penulis, 2021.

C. Visi dan Misi

Seperti yang sering terdengar oleh para masyarakat, sebuah perusahaan atau organisasi pastinya memiliki sebuah visi dan misi yang ingin dicapai. Visi sendiri mempunyai artian yaitu sebuah gambaran pada suatu keadaan atau suatu cara unik perusahaan atau organisasi untuk melihat kearah mana tujuan perjalanan selanjutnya yang akan dicapai. Dan misi sendiri mempunyai artian sebuah cara yang harus dilakukan untuk bisa mencapai sebuah visi. Disini akan terpaparkan visi dan misi dari Minouse, yaitu:

- Visi:
Mempersembahkan kepada masyarakat semua, sebuah akomodasi yang memiliki desain furnitur yang unik serta kamar yang terjamin bersih dengan harga yang terjangkau.
- Misi:
 1. Menyediakan fasilitas yang lengkap kepada konsumen.
 2. Menghadirkan desain area dan furnitur yang baik dan unik dalam memanfaatkan ruang kecil.
 3. Memberikan harga murah dan terjangkau dengan fasilitas yang lengkap dan pelayanan yang prima.

D. Analisis SWOT

Dalam sebuah usaha perlu yang namanya analisis kasus yang nantinya berguna untuk pengambil keputusan. Dalam hal ini perlu adanya penguasaan landasan teori, penggunaan alat-alat analisis, pemahaman mengenai riset pasar, dan yang terakhir adalah sistem bagaimana pengambilan keputusan. Dalam

hal ini diharapkan sebuah usaha dapat mengetahui masalah apa yang terjadi dan bagaimana cara memilih alat analisis yang benar dan tepat untuk bisa mencari jalan keluar dalam masalah tersebut. Dalam dunia bisnis, tak banyak orang memakai Analisis SWOT untuk menyusun sebuah strategi dan cara bagaimana bisa melumpuhkan pesaing dan memenangkan pasar yang ada. Menurut **Sun Tzu** (Sun Tzu:1992) bahwa Jika kita sudah mengetahui kelebihan dan kekurangan saingan kita, maka niscaya kita akan bisa memimpin pertarungan tersebut. Dan dalam berkembangnya analisis SWOT ini, tidak hanya dalam hal membentuk taktik yang akan terfokuskan, tetapi juga banyak diterapkannya perancangan bisnis yang tujuannya adalah menyusun langkah-langkah yang berguna di jangka panjang sehingga dapat tercapainya visi dan misi pada usaha tersebut. SWOT sendiri adalah sebuah singkatan dari Strengths, Weaknesses, Opportunities, dan Threats yang bila diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia adalah kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Berikut identifikasi Analisis SWOT dari usaha bisnis akomodasi Minouse *Guest House*:

TABEL 1. 1
ANALISIS SWOT

<i>Strenght</i> (Kekuatan)	1. Menjadi akomodasi yang menawarkan fasilitas-fasilitas pelengkap seperti pembersihan kamar, bahan-bahan makanan, <i>gym</i> dan lain-lain.
-------------------------------	--

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Memberikan harga yang murah dan terjangkau. 3. Lokasi yang sangat strategis bebas banjir dan berada di wilayah Jakarta Selatan yang sangat dekat dengan Stasiun Manggarai, Terminal Manggarai, Rumah Sakit Agung, Mall Kota Kasablanka, dan sebagainya. 4. Mempunyai standar keamanan yang bagus.
<p><i>Weaknesses</i> (Kelemahan)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengeluaran yang meningkat pada aspek keuangan dikarenakan penambahan sumber daya manusia, fasilitas penunjang lainnya dan pembuatan konsep desain furnitur yang unik (pembelian furnitur yang tidak biasa). Juga penerapan harga akomodasi yang relatif lebih murah membuat laba usaha yang tidak terlalu banyak. 2. Akses akomodasi yang kurang luas, yang hanya bisa dilewati 1 kendaraan. 3. Ukuran kamar <i>guest house</i> yang kecil.

	<p>4. Banyaknya fasilitas yang tersedia, juga tidak menutup kemungkinan fasilitas yang hilang dan rusak.</p>
<p><i>Opportunities</i> (Peluang)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi yang berada di DKI Jakarta, menjadikan salah satu ibukota tersibuk dan dengan populasi yang padat, menjadikan banyaknya pangsa pasar akomodasi yang tersebar. 2. Banyaknya masyarakat yang memilih tinggal di akomodasi dengan kesan <i>homey</i>, dibandingkan dengan akomodasi seperti <i>apartment, hotel</i>, dan lain-lain. 3. Walaupun dengan luas area yang kecil, tetapi akomodasi ini mengusung desain kamar dan furnitur yang unik untuk menarik konsumen dan membandingkan dengan usaha akomodasi sejenis yang hanya memiliki desain yang sederhana. 4. Akomodasi yang menawarkan penyewaan kamar dengan jangka waktu harian sampai mingguan, yang membuat laba usaha akomodasi lebih banyak.

<p><i>Threats</i></p> <p>(Ancaman)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi yang berada di ibukota membuat banyaknya pesaing dengan usaha sejenis yang berada di dekat lokasi akomodasi. 2. Dengan kamar yang kecil, membuat konsumen lebih banyak memilih akomodasi lain. 3. Lokasi yang berada di area permukiman masyarakat lainnya, membuat konsumen atau dari pihak masyarakat lainnya merasa terganggu. 4. Lokasi yang berada di ibukota, menjadikan pangsa pasar yang monoton dikarenakan sedikitnya tempat wisata yang ada.
--	--

Sumber: Data Olahan Penulis, 2021.

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Sebuah produk yang dipasarkan saat ini adalah 2 (dua) rumah yang sudah ada dengan bangunannya, spesifikasinya adalah 2 bangunan tempat tinggal yang hanya berdiri 1 (satu) lantai dan berisi 1 ruang tamu, 4 ruang tempat tidur, 1 dapur, dan 1 kamar mandi umum. Untuk selanjutnya, produk yang awalnya hanya 2 (dua) rumah biasa akan dikembangkan dan dipasarkan menjadi 1 (satu) guest house dengan spesifikasi 10 ruang tempat tidur yang di dalamnya sudah ada kamar mandi di tiap kamarnya dan beberapa fasilitas

tambahan seperti ruangan *gym*, dapur umum, area teras yang bisa digunakan untuk melakukan aktifitas *barbeque night* yang juga dimana akan ada ruangan beserta fasilitas untuk menonton film (ruangan dengan peredam suara), dan lain-lain. Saat ini segmentasi untuk pasarnya dimulai dari kalangan bawah sampai keatas dan nantinya akan dikembangkan lagi dengan pasar yang lebih meluas kepada seluruh masyarakat dan dengan harga pasar yang tetap murah. Disini penulis akan menginovasikan kos-kosan menjadi *Guest House* dengan merombak kembali bangunan dan menambah fasilitas seperti layanan pembersihan kamar yang akan dilakukan 2 (dua) hari sekali, penyemprotan disinfektan yang dilakukan sebulan sekali, dan penambahan barang-barang baru yang dapat digunakan oleh konsumen seperti: meja, kursi, sofa, dan peralatan dapur.

F. Jenis/Badan Usaha

Sebuah Jenis/Badan Usaha menjadi sangat penting untuk mengetahui jenis kepemilikan suatu usaha. Badan Usaha sendiri menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia (2012:18)** adalah sekelompok individu maupun modal yang berpartisipasi pada perdagangan atau bisnis yang universal atau kegiatan perusahaan. Badan Usaha menurut Jenis-jenis badan usaha juga terbagi menjadi beberapa yaitu:

- a. Koperasi
- b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
 - Perusahaan Jawatan (Perjan)
 - Perusahaan Perseroan (Persero)

- Perusahaan Umum (Perum)
- c. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS)
- Perusahaan Perseorangan (PO)
 - Firma (Fa)
 - Commanditaire Vennootschap (CV)
 - Perseroan Terbatas (PT)

Dalam akomodasi Minouse sendiri, jenis badan usaha yang dimiliki adalah Perusahaan Perseorangan. Perusahaan Perseorangan sendiri berarti usaha yang dimiliki satu orang, biasanya jenis badan usaha ini terkhususkan untuk usaha kecil yang hanya membutuhkan modal sedikit, tenaga kerja yang sedikit, dan jumlah produk yang sedikit sehingga hanya diurus oleh individual. Pada keadaan ini, selaku perusahaan perseorangan, pengusaha memiliki tanggung jawab. Bertanggung jawab atas beragam aktivitas perusahaan dan semua ancaman dari perusahaan yang akan terjadi. Menurut **Sukmadi (2012:101)** Perusahaan perseorangan memiliki keunggulan dan kelemahan. Berikut keunggulan dari badan usaha perseorangan:

- Pemilik mampu membuat ketentuan dan ketetapan serta cergas membuat keputusan, karena pemilik tidak wajib menanyakan kesepakatan dari salah satu bagian.
- Keuntungan ada di tangan pemilik, sebab modal dan pengendalian perusahaan juga dilaksanakan secara mandiri.
- Sungguh sederhana dalam pembangunannya, sebab tidak membutuhkan ketentuan yang berbelit-belit.

- Oleh alasan bahwa tidak wajib melapor terhadap siapapun, maka privasi perusahaan terjaga.
- Menyampaikan dorongan untuk pemilik perusahaan sehingga memungkinkan pemilik dapat mencapai sasaran dari perusahaan.
- Menurut psikologis, dapat menyampaikan kepada pemilik perusahaan rasa bahagia dan bangga, istimewa apabila perusahaan itu berhasil.

Adapun kelemahan dari badan usaha perseorangan:

- Kewajiban pemilik tidak terpaku, yaitu seumpama perusahaan bangkrut dan dilakukan pencabutan usaha; meskipun perusahaan memiliki hutang yang berlimpah ruah dan wajib dilunaskan, seluruh pendapatan yang didapat harian oleh perusahaan harus digunakan demi mencukupi tanggung jawab ini. Sekiranya kewajiban ini belum terwujud, pemilik harus menggunakan aset pribadinya untuk menutup masalah yang terjadi.
- Aset perusahaan yang relatif minim karena sangat bersandar dalam kapasitas pemiliknya.
- Kesenambungan umur perusahaan bersandar dalam pemiliknya. Seumpama pemiliknya tutup usia atau terkena musibah seperti dipenjara, kegiatan perusahaan ikut berhenti juga
- Manajemen perusahaan hanya mengandalkan satu individual. Yang dimaksud disini hanyalah pemilik baik dalam penjualan, mekanisme, sumber daya manusia, hukum atau finansial. Yang membuat Pemilik wajib bertugas lebih keras saat melakukan

segalanya, walau dengan keterbatasan pemilik tetap harus menyelesaikan berbagai kesulitan yang rumit.

G. Aspek Legalitas

Aspek Legalitas sangatlah penting dalam suatu usaha yang sudah dijalankan, termasuk didalam dunia pariwisata. Aspek legalitas sendiri mempunyai artian yaitu sebuah tanda sah atau bukti bahwa sudah berdirinya sebuah bisnis yang menjual produk atau jasa kepada konsumen, untuk mendapat keuntungan. Dengan adanya aspek legalitas ini, akan menandakan bahwa sebuah usaha sudah terbukti berdiri dan akan berjalan. Aspek legalitas dalam usaha juga bermacam-macam jenisnya sesuai dengan jenis badan usaha yang dimiliki. Saat ini usaha akomodasi Minouse hadir dengan usaha yang dimiliki oleh keluarga penulis, dan menjadikan usaha ini dengan badan usaha perseorangan. Dalam hal ini dokumen penting yang harus dibuat untuk menjamin aspek legalitas suatu usaha akomodasi *Guest House* yaitu:

1. Formulir Permohonan yang harus dibuat oleh pemilik usaha akomodasi.
2. Surat keterangan yang diberikan oleh Kepala Desa / Kelurahan dimana akomodasi didirikan dan diketahui oleh Camat.
3. Surat Pengantar diberikan oleh Kepala Desa / Kelurahan yang diketahui oleh Camat.
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik usaha akomodasi.
5. Foto copy bukti penguasaan tanah dan bangunan atau kepemilikan tanah dan bangunan
6. Foto copy Izin Gangguan (HO)

Izin Gangguan atau Hinder Ordonnantie (HO) yaitu pengesahan melalui Pemerintah Kota yang patut dipegang pada semua pengusaha yang dimana lokasi atau aktivitas bisnisnya mampu membuat masalah, ancaman, ketidaknyamanan, atau kerugian tersendiri bagi warga atau penduduk di sekelilingnya. Wujud-wujud pada masalah yang sering terjadi dapat berbentuk bunyi, kerumunan, aroma, atau aktifitas yang kurang cocok oleh mutu sosial penduduk atau warga sekitar (contoh: klub malam, *bar* atau keadaan bisnis yang berbeda dan mampu membuat gangguan). Izin ini menyatu dengan lokasi bisnis, akibatnya suatu badan usaha mampu mempunyai sejumlah Izin Gangguan (HO) bila mempunyai sejumlah bidang usaha.

7. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dibutuhkan untuk menjadi legitas pada sebuah gedung kepada lingkungan sekeliling. Gedung yang tidak dikomperhensif dokumen izin mendirikan bangunan akan rawan untuk dibongkar yang dilakukan oleh pemerintah domestik. Dokumen izin mendirikan bangunan diatur oleh Undang Undang Nomor 34 Tahun 2001 mengenai Pajak dan Retribusi Daerah. Tujuan dokumen Izin Mendirikan Bangunan yaitu membuat desain lokasi gedung yang terstruktur, aman dan cocok pada peruntukan tanah. Dengan memiliki dokumen Izin Mendirikan Bangunan pada sebangun gedung, diinginkannya terwujud keserasian maupun kesepadann disekitar daerah tersebut dan gedung. Sekiranya sebuah gedung tidak dilengkapi oleh dokumen Izin Mendirikan Bangunan

diakibatkan pelaku usaha, maka gedung tersebut akan rawan untuk dibongkar yang dilakukan oleh pemerintah domestik.