

EXECUTIVE SUMMARY

Bisnis Pondokan dan kos ini akan didirikan dengan nama Rumah Able yang bermakna “*Comfortable*” yaitu nyaman bagi penyewa untuk ditempati menjadi rumah sementara dengan harga yang terjangkau “*Affordable*”. Rumah Able ini adalah bisnis keluarga penulis dan akan dibangun menyatu dengan rumah pribadi keluarga penulis dengan dimulai 10 kamar terlebih dahulu dengan *standard* tempat dan perabotan (*Facility*) yang sudah mencukupi oleh penyewa. Dan, rumah kos ini juga memiliki perbedaan dengan usaha sejenis yang lain yaitu memiliki fasilitas *breakfast* prasmanan gratis pada hari Sabtu, dan Minggu.

Alasan saya membuat usaha bisnis ini karena Pondokan dan Kos salah satu bisnis yang tidak pernah padam walaupun sedang terjadi penurunan ekonomi seperti adanya *pandemic* ini, memberikan penghasilan rutin tiap bulan maupun tahun, dan memiliki potensi balik modal yang terhitung cepat.

Rumah Able ini akomodasi yang serupa dengan rumah tetapi perbandingannya hanya ruang lingkup yang lebih kecil tetapi dari segi fasilitas yang didapatkan, baik fasilitas internal maupun eksternal disekitarnya itu bisa termasuk tercukupi. Penulis ingin membuat suatu perencanaan bisnis yang berlokasi di jalan Sambong Jaya, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat. Dimana tempat ini sangat dekat dengan Universitas Siliwangi dan Perkotaan Tasikmalaya dan Kos ini terletak disebelah rumah pribadi penulis.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berkembangnya bisnis akomodasi di Indonesia maupun Luar Negeri ini semakin berkembang dan maju dengan sangat pesat. Menjadi pembisnis ataupun kewirausahaan di Indonesia pun sangat signifikan dan banyak yang sudah berhasil dalam mengembangkan bisnis mereka dibidang jasa ataupun pelayanan. Menurut Osterwalder (2012) Bisnis Model Canvas ialah strategi untuk mendeskripsikan sebuah usaha bisnis yang disalurkan kepada pemikiran tentang menciptakan sebuah nilai untuk menjalankan sebuah bisnis.

Banyaknya jenis usaha yang sudah berkembang pesat dan ada di Indonesia maupun di luar negeri seperti usaha jasa mencuci baju, sepatu, tas, dan lain - lainnya, *Online Business, Tour and Travel*, Jasa pengiriman paket, menjual kembali baju-baju bekas *import* dari luar negeri yang akhir – akhir ini sangat populer, dan masih banyak sekali jenis usaha lainnya. Pengertian Business menurut Madura (2010 : 2) Bisnis adalah organisasi yang mencakup beberapa orang untuk menciptakan untuk menghasilkan produk barang dan jasa kepada pelanggan.

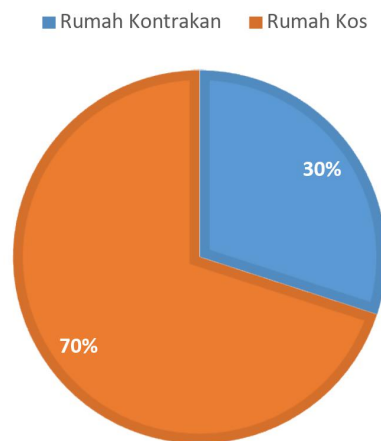
Rumah kost sering disebut dengan kos – kosan oleh banyak orang. Rumah kost juga ialah salah satu akomodasi kebutuhan yang penting untuk mahasiswa yang sedang menimba ilmu di daerah atau di kota lain, tidak hanya mahasiswa yang membutuhkan rumah kost ada juga pekerja yang ingin mencari tempat tinggal sementara yang dekat dengan pabrik pekerjaan ataupun perusahaannya. Biasanya mahasiswa dengan keluarga dengan ekonomi tinggi biasanya menyewa *apartemen*, rumah kontrakan, *guest house*, maupun *hotel*, tetapi mahasiswa selalu ingin menghemat atau ekonomi yang cukup akan menyewa sebuah rumah kost atau sering disebut dengan kos – kosan.

Dari berbagai sudut pandang, Rumah kos memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan. Perbedaan tersebut bisa dilihat dari berbagai sudut pandang antara lain : *Pertama*, bisa dilihat dengan luas kamar rumah kontrakan itu lebih luas dan mempunyai banyak ruangan tetapi rumah kos walaupun ruang lingkungnya lebih kecil tetapi fasilitas kamar tidak kalah dengan rumah kontrakan, *Kedua* dari *system* penunai untuk kosan bisa dilakukan pada jangka bulanan hingga tahunan untuk kontrakan *system* pelunasan dalam jangka tahun. *Ketiga* untuk tempat moda dua atau empat rumah kos digunakan berdampingan dengan penyewa lainnya, kontrakan memiliki lahan parkir pribadi. *Keempat*, untuk penghuni kosan menggunakan token listrik untuk perkamarnya sedangkan untuk rumah kontrakan digunakan secara pribadi.

Menyewa kosan memerlukan perjanjian kontrak mengunjungi langsung tempat rumah kos tersebut tetapi zaman mulai berubah sekarang untuk melakukan transaksi kontrak rumah kos bisa melakukan website maupun

bertukar kontak nomor handphone dengan pemilik kos. Perjanjian memang dianggap sah secara hukum Indonesia tetapi jika dilihat dari hukum yang diatur dalam Undang – Undang Hukum Perdata Sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab ialah dengan adanya persetujuan dipihak mengikatkan diri untuk memperoleh *profit* barang untuk pihak lain pada waktu tertentu membayarkan harga *deal*. Berikut adalah diagram persentasi peminat mahasiswa dan karyawan yang mencari tempat tinggal sementara di Kota Tasikmalaya.

Gambar 1. 1 Diagram Presentase Peminat



Sumber : Olahan penulis

Berdasarkan diagram di atas yang berasal dari survey yang sudah saya bagikan kepada teman atau kerabat saya di Kota Tasikmalaya. Perkembangan jasa akomodasi rumah kost yang berkembang pesat di Kota Tasikmalaya maupun di kota lainnya dikarenakan itu, Penulis melihat sebuah peluang besar yang

menjanjikan untuk membuat usaha jasa akomodasi rumah kos yang berupa “Rumah Able”.

Dari keterangan diagram diataspun tergambar jelas bahwa usaha rumah kos akan cukup menjanjikan dikarenakan tidak adanya persaingan yang ketat karena di Kota Tasikmalaya ini tidak adanya apartemen yang berdiri hanya adanya sebuah rumah kontrakan yang akan bersaing dengan kosan lainnya. Dengan banyaknya mahasiswa atau pekerja kantoran itu akan menjadi peluang besar untuk membangun sebuah kos – kosan. Terutama di daerah perkotaan atau tempat yang dekat dengan Universitas dan tempat bekerja. Contohnya di Jakarta ataupun Bandung, Kota – Kota besar walaupun banyaknya apartemen tetapi rumah kos juga tidak kalah banyak dikarenakan harga sewa kost itu lebih murah dan terjangkau dibandingkan apartemen.

Konsep bisnis yang penulis berikan adalah jasa akomodasi untuk mahasiswa, pekerja kantoran, maupun orang yang ingin mencari tempat tinggal sementara untuk menginap sekaligus menyewa kamar untuk perbulan maupun pertahun. Dikarenakan banyaknya mahasiswa dari Universitas Siliwangi sejak 1 April 2014 berubah statusnya menjadi Perguruan Tinggi Negeri, dimana menjadi salah satu tujuan para calon mahasiswa dari berbagai penjuru tanah air, Selain PTN Universitas Siliwangi ada juga PTS lainnya yaitu Universitas Perjuangan, Sekolah Tinggi Hukum Galunggung dan Sekolah tinggi Ilmu Administrasi Priangan Timur Serta Sekolah Tinggi Agama Islam Tasikmalaya (STAI) dan dekat dengan perkantoran swasta, dimana banyak pegawainya diluar

Tasikmalaya mencari tempat tinggal sementara berupa kamar kos *pavillium*. Tempat “Rumah Able” sangatlah strategis, lokasi kampus baik perguruan tinggi negeri Universitas Siliwangi ataupun perguruan tinggi swasta yang berada di Tasikmalaya pada umumnya dapat ditempuh waktu antara 5 -10 menit menggunakan roda dua maupun roda empat dan juga mudah diakses angkutan umum hal ini yang menjadikan inspirasi pembangunan Jasa Akomodasi Rumah Able.

Lokasi rencana Rumah Able dilalui Moda angkutan darat umum berupa angkutan kota hal ini yang menjadikan inspirasi pembangunan jasa akomodasi Rumah Able dan di bangun di lahan milik pribadi keluarga penulis yang akan segera direalisasikan. Lokasi rencana pembangunan rumah kos “Rumah Able” terletak di samping timur rumah keluarga penulis di Kota Tasikmalaya.

B. Gambaran Umum (Usaha)

1. Deskripsi Bisnis

Gambaran diatas adalah rumah kost “ Rumah Able” yang akan segera direalisasikan. Lokasi itu di Jl. Sambong Jaya No. 50B Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya bertepatan disamping timur rumah keluarga penulis dan akan memberikan sebuah jasa akomodasi yang diperlukan oleh mahasiswa, pekerja, maupun orang yang sedang mencari tempat tinggal sementara. Melihat kondisi sekarang yang terjadinya pandemik ini Rumah Able ini akan memiliki protokol kesehatan seperti memiliki pedal untuk cuci tangan atau pedal Handsanitizer sebelum memasuki kawasan kos – kosan. Yang membedakan Rumah Able

dengan bisnis rumah kost lainnya yaitu menyediakan sebuah jasa cuci baju (Laundry) gratis 3 kg dalam perminggunya, memberikan sebuah *breakfast* prasmanan pada waktu tertentu dengan gratis kepada penghuni kost “ Rumah Able”, memiliki *system* keamanan dikarenakan ada satpam yang menjaga setiap 24 jam, dan adanya *General Cleaning* dalam perbulan dilakukan oleh ahlinya.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Untuk membuat dan mendirikan sebuah bisnis penting untuk memilih dan membuat sebuah nama dan logo yang menarik dan juga terkesan untuk gampang mebuat orang – orang mengingatnya serta memiliki filosofi atau makna tersendiri. Pembuatan nama dan logo itu sangatlah penting bertujuan untuk proses penamaan atau *strategy marketing*, logo menjadi bentuk ciri khas dan citra dalam *identity* pada usaha. Pengertian *branding* menurut **Bilson Simora** adalah nama, tanda, istilah, simbol, design atau kombinasi untuk mengidentifikasi suatu bisnis.

Gambar 1. 2 Logo Rumah Able



Sumber : Olahan penulis, 2021

Jasa akomodasi Rumah Kos ini bernama “ Rumah Able”, yang merupakan gabungan dari dua kata, yakni “Comfortable” dan “Affordable”. Comfortable merujuk pada suatu bentuk kamar dan fasilitas dalam kamar maupun kamar mandi yang sudah terpenuhi dengan fasilitas yang memadai. Dan, untuk kata “Affordable” walaupun hanya 10 kamar termasuk kamar mandi sudah memiliki fasilitas memadai tetapi harganya itu masih terjangkau oleh mahasiswa maupun pekerja.

3. **Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan)**

Jasa akomodasi rumah kos yang bernama “ Rumah Able “ yang akan direalisasikan dan berada di Lokasi itu di Jl. Sambong Jaya No. 50B Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya.

C. Visi dan Misi

1. Visi dari Rumah Able :

“Menjadikan rumah kos yang memberikan kepercayaan dan kenyamanan kepada penghuni kost”

2. Misi dari Rumah Able :

- Selalu memberikan kepuasan kepada penghuni “ Rumah Able”.
- Selalu memberikan keamanan kepada penghuni “ Rumah Able”.
- Memberikan kesejahteraan atas fasilitas maupun lingkungan kepada penghuni “Rumah Able”.

D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT)

Membangun sebuah jasa akomodasi atau apapun dibutuhkan sebuah peluang, ancaman maupun hambatan yang akan datang. Dikarenakan itu kita memerlukannya sebuah Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT). Analisis Peluang dan Hambatan adalah mengidentifikasi beberapa faktor dalam sistematis untuk merumuskan *strategy, analysis* ini berdasarkan untuk memaksimalkan Kekuatan (*Strengths*) dan Peluang (*Opportunities*), namun secara bersamaan dapat menimbulkan Kelemahan (*Weaknesses*) dan Ancaman (*Threat*).

Analisi Peluang dan Hambatan Menurut Ferrel dan Harline (2005) ialah cara mendapatkan informasi dari *analysis situation* pada pokok persoalan internal (Kekuatan dan Kelemahan) dan pokok persoalan *Eksternal* (Peluang dan Ancaman).

Tabel 1. 1 Analisi SWOT Rumah Able

Strenght (Kekuatan)	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi yang strategis berdekatan dengan universitas maupun tempat bekerja, dan berada di perkotaan. • Harga yang terjangkau tetapi fasilitas memadai. • Memberikan kemudahan dalam hal <i>complaint</i> penghuni kost.
------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Akses jalan yang gampang dicapai oleh angkutan umum maupun roda empat ataupun dua.
Weaknesses (Kelemahan)	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya pesaing yang lebih dekat jarak pada pusat perkampusan.
Opportunities (Peluang)	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak adanya apartemen yang dibangun di Kota Tasikmalaya. • Belum banyaknya usaha jasa akomodasi Rumah Kos. • Menjadikan target market. • Menjadikan usaha bisnis jangka waktu yang panjang.
Threat (Ancaman)	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya pesaing baru dengan usaha sejenis. • Kemungkinan usaha sejenis yang memiliki harga lebih murah.

E. Spesifikasi Produk

Sesuai dengan slogan bisnis yaitu “*Comfortable Affordable*” yang dibermakna akan memberikan kenyamanan terhadap fasilitas maupun penghuni kost dan memberikan harga yang cukup dijangkau oleh masyarakat yang ingin menyewa rumah kost. Bisnis ini juga memiliki spesifikasi sebagai berikut :

- Memberikan keamanan kepada penghuni dipasangkan sebuah CCTV di lahan parkir dan gerbang.
- Memberikan pelayanan 24 jam dikarenakan pemilik kost berada bersampingan dengan rumah kost.
- Memberikan fasilitas yang memadai.
- Memiliki protokol kesehatan (Cuci tangan dan Handsanitizer pedal).
- Menyediakan jasa cuci baju (*Laundry*) dengan gratis maksimal 3 kg perminggu.
- Menyediakan *breakfast* prasmanan gratis pada sabtu dan minggu.
- Adanya *General Cleaning* dalam perbulan dilakukan oleh ahlinya.

F. Jenis Bidang Usaha

Badan usaha ialah lembaga yang berisi kesatuan regulasi teknis maupun praktis dan ekonomis yang dibangun demi tujuan untuk mendapatkan berbagai *profit*. Ada berbagai badan usaha yang ada di Indonesia yaitu :

1. Perusahaan Perseorangan

Ialah bisnis yang didirikan oleh satu pembisnis dengan modal yang tidak terlalu banyak ataupun tergolong kecil dan sederhana.

2. Persekutuan Perdata

Bisnis yang dilalukan oleh beberapa pembisnis dalam perjanjian bersama untuk mendirikan sebuah bisnis bersama.

3. Persekutuan Firma

Hampir sama dengan perdata tetapi jika salah satu mengutang pada pihak lain maka firma lainnya harus menanggung hutang tersebut.

4. Persekutuan Komanditer

Usaha yang bekerjasama untuk mengelola untuk pemilik aktif tetapi pemilik pasif hanya menyumbangkan modal pembangunan saja.

5. Perseroan Terbatas (PT)

Usaha yang dibangun dengan berbagai modal saham tetapi jika ada seseorang yang menaruh modal terbesar maka dialah pemilik usaha tersebut.

6. Perusahaan Negara Umum

Bisnis usaha yang didirikan oleh pemerintah untuk menjalin kesejahteraan penduduk Indonesia dengan modal murni dari pemerintah.

Berdasarkan jenis badan usaha di atas, maka penulis tertarik dengan jenis badan perseorangan, jasa akomodasi rumah kost itu termasuk dalam jenis badan usaha perseorangan dikarenakan dibangun oleh seorang pengusaha saja dan hanya berskala kecil dengan menggunakan alat alat produksi yang minim. Modal usaha untuk membangun sebuah rumah kost didapatkan oleh pengusaha sendiri.

Rumah kost telah menjadi salah satu bentuk akomodasi yang sangat populer di kalangan mahasiswa, pekerja, dan lain lainnya. Hal ini dibuktikan dari

semakin banyaknya Rumah kos dibangun untuk menawarkan dan menyediakan jasa akomodasi rumah kos yang berdiri setiap tahunnya di seluruh Kota Indonesia.

Kata ABLE merupakan gabungan dari dua kata, yakni “Comfortable” dan “Affordable”. Hal ini berarti Comfortable merujuk pada suatu bentuk kamar dan fasilitas dalam kamar maupun kamar mandi yang sudah terpenuhi dengan fasilitas yang memadai. Dan, untuk kata “Affordable” walaupun hanya 10 kamar termasuk kamar mandi sudah memiliki fasilitas memadai tetapi harganya itu masih terjangkau oleh mahasiswa maupun pekerja. Rumah Able akan dikelola oleh keluarga penulis yang berada disamping rumah kos tersebut.

G. Aspek Legalitas

Dikarenakan jasa akomodasi rumah kost ialah usaha jenis perseorangan. Maka untuk mempersiapkan aspek legalitasnya tidak akan terlalu susah. Aspek legalitas bisnis ialah tanda sah berdirinya sebuah bisnis untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam mendirikan sebuah bisnis akan selalu membutuhkan aspek yang memenuhi kriteria dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Untuk membangun bisnis rumah kost yang legal dan memenuhi syarat hukum di Indonesia dibutuhkannya segala persyaratan sebagai berikut :

- Sertifikat tanah dan Hak milik.
- Kartu Keluarga (KK)
- Kartu tanda penduduk (KTP)

- Surat pengantar RT/RW
- Surat Izin Domisili

Setelah melengkapi syarat yang ada diatas langkah selanjutnya yang akan dilakukan ialah :

- Membuat surat pengantar dari RT/RW

Mempersiapkan *Fotocopy* KTP, *Fotocopy* Kartu Keluarga. Setelah itu mendatangi RT/RW setempat dan mengemukakan bahwa ingin membuat sebuah Surat Keterangan Usaha (SKU). Pihak RT/RW dibuatkannya surat pengantar SKU. Lalu, pihak RT/RW akan meminta Surat Keterangan Domisili sebagai bahan aktual yang sudah disetujui. Surat pengantar selesai akan ditanda tangani oleh RT dan disahkan oleh RW. Untuk pembuat Surat pengantar RT/RW ini tidak dipungut biaya apapun.

- Mendatangi Kantor Kelurahan

Saat Surat Pengantar RT/RW sudah dibuat. Maka, persiapkan seluruh dokumen yang akan menuju Kantor Kelurahan untuk memproses pengisian formulir pembuatan Surat Keterangan Usaha.

- Mendatangi Kantor Kecamatan

Proses terakhir yaitu selesainya SKU sudah selesai dibuat, ditanda tangani oleh Lurah. SKU harus ditanda tangani dan disahkan oleh kecamatan. Sama dengan sebelumnya untuk membuat SKU ini tidak dipungut biaya apapun.