KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

BAB I

PENDAHULUAN

A. Ide Bisnis

Kebutuhan manusia akan tempat tinggal adalah hal yang tidak akan pernah berakhir, karena tempat tinggal adalah kebutuhan dasar manusia. Fakta yang ada saat ini harga tanah dan sewa rumah selalu melonjak dari tahun ke tahun hal ini membuat masyarakat lebih memilih untuk menyewa rumah atau mengambil sewa kamar kos daripada membeli rumah sehingga membuat bisnis tempat tinggal sementara atau kos-kosan sangat menjanjikan. Hal lainnya adalah banyak karyawan, siswa/i maupun mahasiswa/i yang memilih untuk menyewa kamar kos agar bisa dekat dengan kantor, sekolah, maupun kampusnya. Kedua hal ini merupakan latar belakang penulis melirik bisnis ini untuk dijalankan karena penulis telah memiliki lokasi yang sangat strategis untuk mendirikan usaha bisnis kos ini.

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

Table 1.1

Pertumbuhan Jumlah Penduduk Jakarta Timur

Jenis Kelamin dan Kelompok Umur Sekolah	2013 r			2014			2015		
	Tidak/Belum Pernah Sekolah	Masih Sekolah	Tidak Sekolah Lagi	Tidak/Belum Pernah Sekolah	Masih Sekolah	Tidak Sekolah Lagi	Tidak/Belum Pernah Sekolah	Masih Sekolah	Tidak Sekolah Lagi
Laki-Laki									
7-12	1.10	98.22	0.68	0.92	98.82	0.26	0.79	99.02	0.18
13-15	0.75	89.83	9.42	0.65	93.66	5.69	0.75	94.11	5.13
16-18	0.86	63.55	35.59	0.77	69.91	29.33	0.88	69.39	29.73
19-24	1.03	20.11	78.86	0.95	22.98	76.07	0.96	21.57	77.47
7-24	0.98	68.43	30.59	0.85	71.17	27.98	0.85	70.35	28.80
Perempuan									
7-12	0.91	98.62	0.47	0.83	99.02	0.15	0.68	99.15	0.16
13-15	0.78	91.85	7.37	0.68	95.27	4.05	0.84	95.35	3.81
16-18	0.83	64.15	35.02	0.76	70.73	28.51	0.76	71.94	27.30
19-24	1.05	20.17	78.79	0.92	22.66	76.42	1.00	24.35	74.64
7-24	0.91	68.62	30.46	0.82	71.22	27.96	0.82	71.51	27.67
Laki-Laki + Perempuan									
7-12	1.01	98.42	0.58	0.87	98.92	0.21	0.74	99.09	0.17
13-15	0.76	90.81	8.42	0.67	94.44	4.89	0.80	94.72	4.48
16-18	0.84	63.84	35.31	0.77	70.31	28.93	0.82	70.61	28.56
19-24	1.04	20.14	78.82	0.93	22.82	76.24	0.98	22.95	76.07
7-24	0.95	68.52	30.53	0.84	71.20	27.97	0.84	70.91	28.25

Sumber: https://www.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html#subjekViewTab3

Berdasarkan data di atas dapat di ambil kesimpulan bahwa pertumbuhan jumlah penduduk di Jakarta Timur meningkat dari tahun ke tahun. Dengan demikian ada kemungkinan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Bisnis KOS OTISTA yang ingin penulis dirikan adalah sebuah usaha yang menyediakan kamar kos bagi pekerja, dan mahasiswa/i. Untuk informasi sebelumnya bisnis jenis ini memang banyak di temukan di lingkungan rencana pendirian KOS OTISTA namun semua kos yang disediakan tidak memenuhi semua standar kebersihan, keamanan dan kenyaman. Semua kos yang ada hanya mementingkan harga yang murah dan “bisa ditempati”.

Kelebihan yang ingin ditawarkan oleh KOS OTISTA ini adalah konsep yang saya miliki yaitu dimana orang yang tinggal bisa merasa nyaman, dan aman seperti berada di rumah mereka sendiri dengan fasilitas-fasilitas yang memadai. Fasilitas yang disediakan

KOS OTISTA adalah kamar tidur *single size* dengan kamar mandi dalam yang disertai dengan *shower* serta *closet* duduk, dan di dalam kamar terdapat pula meja belajar beserta kursi dan 1 buah lemari yang ada cermin nya. Untuk di luar kamar fasilitas yang disediakan berupa *wi-fi, laundry*, dapur yang dilengkapi kompor dan peralatan masak lainnya, meja makan serta dispenser dan terdapat juga meja dan bangku di ruang tamu.

B. Tujuan dan Bidang Usaha

KOS OTISTA adalah sebuah unit usaha yang bergerak di bidang jasa sewa kamar atau lebih di kenal dengan sebutan kos-kosan. Usaha KOS OTISTA menawarkan tempat dimana seseorang mendapatkan tempat tinggal sementara yang tersedia dengan suasana nyaman dan aman yang didukung dengan penunjang kebutuhan hidup saat ini yaitu *wifi*, selain itu KOS OTISTA juga meawarkan berbagai macam fasilitas lainnya seperti ruang tamu, ruang makan, dapur, *laundry*, dan parkiran yang cukup luas. KOS OTISTA ini direncanakan akan didirikan di daerah Kebon Nanas, Jakarta Timur.

Target pasar dari KOS OTISTA adalah pegawai dan mahasiswa/i yang membutuhkan tempat tinggal sementara, terutama di area Jakarta Timur. Harga sewa KOS OTISTA RP 2.000.000 per bulan, sudah termasuk biaya *laundry* dan *wifi*. Harga ini ditetapkan dengan metode perbandingan harga pesaing.

Penentuan tujuan sangat penting untuk keberhasilan sebuah usaha sebab menentukan tujuan akan membantu mengevaluasi, menciptakan strategi, menunjukkan prioritas, menekankan koordinasi, memberi dasar untuk aktivitas perencanaan yang efektif, pengorganisasian, alat motivasi dan pengendalian.

Menurut David (2013:41) tujuan dapat didefiniskan sebagai hasil tertentu di mana suatu organisasi berupaya untuk mencapai dalam mengejar misi dasarnya. Tujuan terdiri

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

dari dua jenis yaitu tujuan jangka pendek (*short-term objectives*) dan tujuan jangka panjang (*long-term objectives*). Berikut detail dari tujuan-tujuan tersebut:

1. Tujuan Jangka Pendek

   Tujuan jangka pendek KOS OTISTA adalah memberikan kepuasan dan menjalin hubungan yang dengan pelanggan.

2. Tujuan Jangka Panjang

   Terus berinovasi dan meningkatkan kualitas pelayanan maupun fasilitas serta juga memiliki jumlah kamar yang lebih banyak..

C. Besarnya Peluang Bisnis

Motivasi dalam menjalankan bisnis ini adalah adanya potensi perkembangan bisnis rumah kos di Jakarta, khususnya di daerah Otista kecamatan Jatinegara Jakarta Timur karena adanya Universitas pemerintah yang terkenal di Jakarta Timur yaitu Sekolah Tinggi Ilmu Statistik dan juga ada Sekolah Tinggi Manajemen Transportasi Trisakti yang kedua nya di jadikan pasar potensial bagi usaha rumah kos ini. Selain itu juga terdapat pasar tradisional, mini market, dan supermarket (Pasar Jatinegara/Mester, Alfa Mart, Alfamidi, Indomart), sekolah negeri maupun swasta (SDN Cipinang Cempedak 01 dan 02, SD Swasta Krisna, SMP Negeri 36, SMP Swasta Dewi Sartika, SMA Swasta Cahaya Sakti), fasilitas kesehatan (RS Premier dan Puskesmas Cipinang Cempedak) , arena taman hijau dan jogging track (taman simanjuntak), tempat otomotif, bengkel, tempat cuci mobil, tempat beribadah, mudah nya transportasi (dekat halte Transjakarta) dan akses cepat ke Bandara (Bandara Halim Perdana Kusuma).

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

KOS OTISTA adalah tempat tinggal sementara yang disewakan untuk pria dan wanita yang berusia antara 17-35 tahun, baik pekerja, maupun mahasiswa/i dan merupakan tempat yang letaknya strategis, yaitu dekat dengan tempat makan, tempat olahraga, fasilitas kesehatan, fasilitas yang berkaitan dengan otomotif, tempat ibadah, universitas/sekolah, dan bandara. Fasilitas yang disediakan adalah AC, Internet (*wifi*), *laundry*, *dispenser*/lantai, kulkas di lantai 1 , dapur umum di lantai 1 serta kamar mandi yang menggunakan *shower* di setiap kamar penghuni.

D. Identitas Perusahaan

Dalam menyusun suatu rencana bsinis, pemilihan nama merupakan salah satu langkah yang penting karena nama akan dikenal sebagai merek (*brand*).

Pemilihan nama “KOS OTISTA” dipilih sebagai merek bisnis ini agar setiap orang mudah mengingat karena bisnis usaha KOS OTISTA akan didirikan di jalan Kebon Nanas Selatan 2 Otista 3 No 10 Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, dan untuk daerah tersebut lebih terkenal dengan nama daerah Otista. KOS OTISTA juga mencerminkan pelayanan jasa kos yang dapat membuat orang yang tinggal merasakan bukan seperti tinggal di rumah sementara atau kos-kosan melainkan seperti berada di rumah sendiri yang merasakan kenyamanan dan keamanan.

Pelayanan yang ditawarkan dari usaha ini pada dasarnya adalah rumah sementara bagi pekerja, dan mahasiswa/i.

Lokasi usaha menjadi faktor penting yang dalam usaha ini. Lokasi yang baik menjadi faktor penentu keberlangsungan usaha di masa mendatang.

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

Disini penulis akan menguraikan secara rinci mengenai nama usaha, alamat usaha, nama pemilik usaha dan alamat tempat tinggal pemilik, yaitu sebagai berikut:

1. Nama dan Alamat Usaha

1. Nama Usaha : KOS OTISTA
2. Bidang Usaha : Rumah Kos
3. Alamat Usaha : Jalan Kebon Nanas Selatan 2 Otista 3 Rt:06/05 no.10 Jakarta Timur
4. Nomor Telepon : 081389035000
5. Kepemilikan Usaha : Perseorangan

2. Nama dan Alamat Pemilik Usaha

1. Nama : Medina Adryanti
2. Jenis Kelamin : Perempuan
3. Tempat/ Tanggal Lahir : Jakarta, 24 Mei 1995
4. Alamat Rumah : Jl. Kebon Nanas Selatan 8 Komplex 11 Rt : 15/02 No 17, Jakarta Timur
5. Nomor Telepon : 081389035000
6. E-mail : medina.adryanti24@gmail.com

E. Kebutuhan Dana

Modal atau investasi awal adalah jenis modal yang harus dikeluarkan di awal, dan biasanya dipakai untuk jangka panjang. Contoh- contoh modal ini adalah tanah, bangunan, peralatan, dan perlengkapan yang dipakai untuk jangka panjang. Untuk bangunan dan peralatan nilainya akan menyusut dari tahun ke tahun. Modal awal yang dibutuhkan untuk

menjalankan bisnis rumah KOS OTISTA yaitu sebesar Rp 2.110.257,500 dengan luas bangunan 360m^2.

Berikut adalah rincian dari kebutuhan dana yang dibutuhkan oleh KOS OTISTA:

Tabel 1.1

Kebutuhan Dana KOS OTISTA

	Keterangan	Kebutuhan Dana
1	Pembuatan Bangunan	Rp720,000,000
2	Peralatan Kos	Rp128,070,000
3	Peralatan Dapur	Rp6,665,000
4	Peralatan Laundry	Rp4,612,500
5	Peralatan Kebersihan	Rp420,000
6	Peralatan Keamanan	Rp16,000,000
7	Harga Beli Tanah	Rp1,200,000,000
8	Peralatan Ruang Tamu	Rp3,600,000
9	Perlengkapan	Rp10,890,000
10	Kas Awal	Rp20,000,000
	Total Kebutuhan Dana	Rp2,110,257,500

Sumber : KOS OTISTA

Dilihat pada table 1.1 dapat disimpulkan bahwa modal awal yang dibutuhkan untuk memulai usaha KOS OTISTA adalah sebesar Rp 2.110.257.500

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian