



BAB I

PENDAHULUAN

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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 kos-kosan sangat menjanjikan. Hal lainnya banyak siswa maupun mahasiswa yang memilih untuk menyewa kamar kos agar bisa dekat dengan sekolah maupun kampus nya . 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.

Bisnis kos *HOME* 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 *HOME* namun semua kos yang disediakan tidak memenuhi semua standar kebersihan, keamanan dan kenyamanan. Semua kos yang ada hanya mementingkan harga yang murah dan “bisa ditempati”.

Kelebihan yang ingin ditawarkan oleh kos *HOME* ini adalah konsep *Home* itu sendiri dimana orang yang tinggal bisa merasa nyaman, dan aman seperti berada di rumah mereka sendiri dengan fasilitas-fasilitas memadai.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



B. Tujuan dan Bidang Usaha

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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 didefinisikan sebagai hasil tertentu di mana suatu organisasi berupaya untuk mencapai dalam mengejar misi dasarnya. Tujuan terdiri dari dua jenis yaitu tujuan jangka pendek (short-term objectives) dan tujuan jangka panjang (long-term objectives)

Tujuan jangka pendek (short-term objectives) *HOME* :

1. Terus berinovasi dan meningkatkan kualitas pelayanan
2. Memberikan kepuasan dan menjalin hubungan yang baik dengan pelanggan

Sedangkan tujuan jangka panjang (long-term objectives) *HOME* adalah membuka cabang baru.

C. Besarnya Peluang Bisnis

Motivasi dalam menjalankan bisnis ini adalah adanya potensi perkembangan bisnis rumah kos di Manado, khususnya di kecamatan Bunaken karena akan adanya pembangunan Universitas pemerintah yang terkenal di Sulawesi Utara yaitu Universitas Samratulangi dan juga ada Sekolah Tinggi Keperawatan yang kedua nya di jadikan pasar potensial bagi usaha rumah kos ini. Selain itu juga terdapat pasar tradisional, mini market, dan supermarket (Pasar Bobo, Pasar Tuminting, Pasar Bersehati, Indomaret, Toko Hartil, Toko Makmur Utara, dan Multi Mart), sekolah negeri maupun swasta (SD Ratu



Kudus 9, MAN MODEL, SMP Negeri 3, SMP Negeri 5, SMA Negeri 3, SMK

Negeri 7, dan Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan), fasilitas kesehatan (RS Siti Maryam dan Puskesmas Bailang) , tempat otomotif, bengkel, tempat cuci mobil, tempat beribadah, akses ke tempat wisata Bunaken dan akses cepat ke Bandara. Karena adanya pembangunan Universitas Samratulangi yang menambah gedungnya di kecamatan Bunaken, maka ada banyak mahasiswa perantau datang dari luar Sulawesi Utara tinggal di kecamatan ini untuk Sebagian dari mereka tinggal di tempat sanak saudara, menyewa/membeli rumah, dan sisanya banyak yang menyewa rumah kos sebagai tempat tinggal sementara karena lebih praktis. Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan rumah kos.

HOME adalah tempat tinggal sementara yang disewakan untuk pria/wanita yang berusia antara 15-35 tahun, baik pekerja, maupun mahasiswa/i 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, TV di lantai 2, kulkas lantai 1 dan 2, dapur umum di setiap lantai serta kamar mandi yang menggunakan *shower*.

D. Identitas Perusahaan

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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.



Pemilihan nama “*HOME*” dipilih sebagai merek bisnis ini karena nama

tersebut mencerminkan pelayanan jasa kos yang dapat membuat orang yang tinggal merasakan seperti berada di rumah bukan hanya menempati sebuah bangunan saja.

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.

Penulis menetapkan data perusahaan sebagai berikut:

Nama perusahaan : *HOME*
Bidang Usaha : Rumah Kos
Alamat Usaha : Jalan Pogidon Raya III no. 14, Bailang, Bunaken,
Sulawesi Utara
Kepemilikan Usaha : Perseorangan

Berikut adalah data pribadi pemilik usaha “*HOME*”

1. Nama : Meilinda Chendra
2. Jenis Kelamin : Perempuan
3. Tempat/ Tanggal Lahir : Sangkub II, 16 Oktober 1996
4. Alamat Rumah : Jl. Pogidon Raya III no. 14 kel. Bailang, kec.
Bunaken,
Sulawesi Utara
5. Nomor HP : 081287778872
6. E-mail : meilindachendra@gmail.com

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



E. Kebutuhan Dana

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 yaitu sebesar Rp**2.139.850.000** dengan luas bangunan 1.116m².

Berikut adalah rincian dari kebutuhan dana yang dibutuhkan oleh

HOME:

Tabel 1.1
Kebutuhan Dana HOME

Kebutuhan Dana <i>HOME</i>		
	Keterangan	Kebutuhan Dana (Rupiah)
1	Pembuatan bangunan	1.674.000.000
2	Peralatan kamar	382.420.000
3	Peralatan dapur	10.550.000
4	Peralatan <i>laundry</i>	3.600.000
5	Peralatan <i>cleaning service</i>	300.000
6	Kas Awal	20.000.000
7	Peralatan keamanan	16.000.000
8	Peralatan ruang tamu	10.000.000
9	Perlengkapan	22.980.000
Total Kebutuhan Dana		2.139.850.000

Sumber : *HOME*, 2016

Sumber dana keseluruhan berasal dari pinjaman kepada keluarga yang besarnya Rp 2.139.850.000 Dengan adanya perjanjian tanpa bunga pinjaman.

Dari segi kemudahan, sumber dana yang paling mudah dalam hal peminjaman dan pengembalian adalah keluarga. Selain itu sumber dana yang berasal dari

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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

keluarga memiliki biaya yang lebih murah karena dimungkinkan tanpa bunga

C pinjaman.

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

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.

