



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu bisnis yang saat ini berkembang pesat di Bekasi adalah bisnis properti, perkembangannya semakin meningkat dari tahun ke tahun. Banyaknya gedung perkantoran, *mall*, perumahan, serta bangunan lainnya dapat menjadi salah satu bukti bahwa memang ada pangsa pasar yang cukup besar untuk bisnis ini. Kebutuhan akan properti terutama perumahan semakin meningkat secara signifikan. Dalam satu artikel, Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), Panangian Simanungkalit, mengungkapkan sektor properti akan tumbuh positif pada tahun 2016 dengan proyeksi ekonomi dan iklim bisnis yang membaik. Berbagai faktor memengaruhi pulihnya sektor properti tahun depan. Pertama adalah kebijakan relaksasi kredit properti melalui *loan to value* (LTV) yang berlaku efektif Juli 2015 akan sangat terasa pada kuartal pertama 2016. Kedua, kredit properti tumbuh 15 persen atau Rp 76 triliun lebih tinggi dibanding tahun 2015. Termasuk kredit konstruksi, real estat, dan kredit pemilikan rumah atau apartemen (KPR/A). Ketiga, tumbuhnya pasar perumahan segmen menengah bawah untuk kisaran harga di bawah Rp 600 juta. Pertumbuhan diperkirakan sebesar 8 persen hingga 110 persen. Faktor keempat adalah rendahnya tingkat inflasi dan suku bunga (BI Rate) yang diperkirakan akan melandai menjadi 5,75 persen. Panangian juga menjelaskan bahwa percepatan realisasi pembangunan infrastruktur juga ikut membantu bangkitnya sektor properti. Pada gilirannya, perekonomian pun ikut terdongkrak menjadi sekitar 5,3 persen-6 persen. Dampaknya, daya beli konsumen meningkat. Mereka punya kemampuan lebih untuk membeli hunian dan jenis properti lainnya (Hilda B. Alexander, 2015).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



Hak cipta milik IBKKG (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 IBKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



Saat ini peluang usaha properti tidak hanya fokus membangun rumah dan menjualnya saja. Salah satu bisnis yang didukung oleh bisnis properti itu sendiri seperti bisnis kost juga memiliki prospek pasar yang cukup besar, karena setiap ada pembangunan rumah maka pasti ada fasilitas pendukung lain seperti kantor, sekolah, universitas serta gedung lainnya yang juga dibangun disekitar perumahan tersebut. Dengan demikian maka para pekerja yang ada di fasilitas pendukung diatas akan membutuhkan tempat tinggal yang tidak semahal harga sebuah rumah, namun tetap bisa memberikan kenyamanan dalam bertempat tinggal dengan fasilitas yang ada seperti di rumah sendiri.

Bisnis yang penulis ingin dirikan adalah bisnis *Homey Residence*. *Homey Residence* adalah sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa penyewaan kamar kost khusus wanita untuk para pendatang baru yang membutuhkan tempat tinggal sementara di daerah Kota Bekasi tepatnya Kalimalang, Bekasi Barat. Dalam menjalankan bisnisnya, *Homey Residence* fokus kepada kualitas pelayanan serta komunikasi yang baik dengan konsumen. *Homey Residence* akan selalu berusaha untuk mendengar masukan dan kritik dari konsumen demi pelayanan yang lebih baik serta mampu menghadirkan pelayanan yang sesuai dengan keinginan dari konsumen.

Kelebihan yang ingin ditawarkan oleh *Homey Residence* yang penulis ingin bangun adalah menyediakan satu jenis tempat tinggal khusus wanita dengan fasilitas terkait lainnya yang dibutuhkan oleh konsumen sehingga konsumen merasa aman, nyaman, dan senang untuk tinggal di *Homey Residence*.

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 IBKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



B. Bidang Usaha

Homey Residence adalah sebuah bisnis penyewaan kamar kost khusus wanita, baik untuk pegawai maupun mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara disaat mereka melakukan aktifitas, baik kuliah maupun bekerja di lingkungan yang jauh dengan tempat tinggal asal mereka. Berbeda dengan rumah kost lain yang sudah ada, *Homey Residence* ini berfokus pada menciptakan tempat tinggal yang berkualitas dan nyaman dengan menyediakan fasilitas memadai untuk setiap penghuni menjalankan hidup mereka agar mereka merasakan selayaknya tinggal dirumah sendiri.

Homey Residence menawarkan tempat tinggal yang menyediakan suatu jenis tempat tinggal khusus untuk wanita dengan berbagai hal pendukung lainnya yang dibutuhkan oleh penghuni. Hal ini ditujukan agar penghuni mendapatkan kenyamanan, keamanan, kemudahan dan kesenangan dalam tempat tinggal. Fasilitas yang ditawarkan oleh *Homey Residence* antara lain: AC pada setiap kamar, internet (*wifi*), *laundry*, *cleaning room*, dispenser, kulkas, dapur, ruang tamu, kamar mandi yang menggunakan *shower*, dan tempat parkir untuk motor dan mobil yang cukup memadai.

Target pasar *Homey Residence* terutama adalah wanita daengan mencakup segala profesi baik yang berprofesi sebagai seorang mahasiswa maupun pegawai kantoran, yang beraktifitas di lingkungan Kalimalang, Bekasi Barat. Lokasi *Homey Residence* sangat strategis karena berada di pusat kota, lingkungan perumahan, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, tempat hiburan, universitas, sekolah, restaurant, dan transportasi yang cukup ramai serta mudah dijangkau.

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 IBKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



Alamat Pemilik : Perumahan SBS jl. Krakatau 2 Blok BB1 No.3
RT03 RW07. Harapan Jaya. Bekasi Utara 17124

Nomor Telepon : 081232149759

e-mail : felanips@yahoo.com

Pendidikan Terakhir : Calon Mahasiswa Lulusan S1 Jurusan Manajemen
Kewirausahaan Kwik Kian Gie School Of Business

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Besarnya Kebutuhan Modal

Homey Residence merupakan sebuah perusahaan perorangan yang bergerak di bidang jasa penyewaan kamar kost khusus wanita. Pemilihan nama '*Homey Residence*' ini merupakan ide penulis karena tujuan dari rumah kost ini adalah membuat suasana rumah kost selayaknya para penghuni tinggal dirumah sendiri dan dengan mengedepankan kenyamanan kepada penghuni kost baik dari segi pelayanan maupun fasilitas yang disediakan dengan harga yang bisa bersaing dengan rumah kost lainnya.

Modal yang diperlukan untuk mendirikan *Homey Residence* diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Modal berasal dari 100% modal pribadi. Modal tersebut digunakan untuk biaya membeli tanah dan bangunan sebesar Rp 750.000.000,- merenovasi bangunan sebesar Rp. 100.000.000,- biaya peralatan sebesar Rp. 11.646.000,- biaya perlengkapan Rp. 8.619.000,- dan biaya-biaya lainnya sebesar Rp. 29.735.000,-