



BAB I

PENDAHULUAN

A. Ide Bisnis

Memasuki era reformasi ini, terjadi banyak perkembangan khususnya pada bidang teknologi yang dimana media sosial telah mengambil alih pasar khususnya pada hal pemasaran. Perkembangan teknologi ini juga mempengaruhi jenis bisnis properti yang sekarang ini banyak diminati oleh para pebisnis untuk membangun gedung-gedung atau bangunan-bangunan baru. Memasarkan bisnis properti kedalam media sosial dapat dikatakan sangat berpengaruh kepada penjualan perusahaan.

Secara harfiah pengertian bisnis properti adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang bergerak di bidang jual beli tanah, dan berbagai aspek yang terkait atau berhubungan dengan hal tersebut. Di dalamnya ada juga usaha atau bisnis di bidang bangunan, sarana dan prasarana, dan sebagainya. Dalam hal ini persewaan berbagai macam properti seperti rumah, vila, apartemen, kos-kosan, kios, ruko, gudang, perkantoran, gedung dan properti lainnya juga termasuk dalam bisnis tersebut. Usaha ini pada awalnya memang hanya bertujuan untuk memenuhi permintaan akan kebutuhan papan atau rumah pribadi bagi masyarakat. Tetapi, bisnis ini bukan hanya bergerak di bidang papan atau perumahan yang bersifat pribadi saja, namun juga mencakup kebutuhan untuk usaha perkantoran, perdagangan dan perindustrian. Seperti yang diketahui, kebutuhan properti semakin hari semakin meningkat terkait peningkatan jumlah penduduk yang pesat di setiap tahunnya. Keadaan ini merupakan salah satu peluang untuk mengembangkan bisnis baru khususnya dalam bidang properti.



Ide bisnis yang dipilih untuk dijadikan rencana bisnis adalah jasa penyewaan kamar atau yang akrab disebut kos-kosan. Hal tersebut dikarenakan tingginya permintaan bisnis penyewaan kamar tinggal untuk sementara yang saat ini adalah salah satu pilihan terbaik bagi masyarakat muda yang datang dari luar daerah maupun yang datang dari kota. Pada situasi ini, khususnya untuk para pelajar atau mahasiswa wanita banyak yang menginginkan rumah kos khusus untuk wanita dikarenakan banyak hal seperti kenyamanan, kebersihan, dan ketenangan.

Kebanyakan rumah kos tidak terpaku kepada satu target pasar saja, melainkan banyak rumah kos yang menargetkan untuk kalangan karyawan, bahkan pasturi yang baru menikah juga banyak diterima di beberapa rumah kos yang di sewa oleh pria maupun wanita dalam satu rumah, hal ini membuat beberapa penyewa khususnya wanita tidak merasa nyaman. Maka dari itu, bisnis penyewaan kamar tinggal ini bertujuan untuk dapat memberikan suatu privasi bagi para penyewa serta memberikan kenyamanan, keamanan dan fasilitas yang baik. Rumah kos yang dibangun dengan sistem *smart home* ini memiliki beberapa kelebihan yaitu, kelebihan dari rumah kos ini adalah rumah yang menerapkan sistem *smart home* yang dimana beberapa dari alat yang digunakan dalam rumah merupakan alat yang dapat di kendalikan secara otomatis. Selanjutnya, kelebihan lain adalah menyediakan perpustakaan didalam rumah kos yang terletak di lantai paling atas dengan dilengkapi dinding yang kedap suara dan buku-buku terkait beberapa mata kuliah yang ada di universitas-universitas Jakarta, yang belum pernah difasilitasi oleh rumah-rumah kos di Jakarta, khususnya didaerah Jakarta Pusat dan juga memiliki *rooftop*. Selain itu, kelebihan dari rumah kos ini adalah interior desain yang bernuansa putih sehingga membuat kesan lega dan modern serta *instagramable* untuk para remaja pada zaman ini. Kelebihan lainnya adalah lokasi yang sangat strategis dekat dengan 2 pasar, akses transportasi umum dari depan gang menuju itc cempaka mas, mall artha

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.



gading, mall of indonesia dan mall kelapa gading, serta terletak di beberapa universitas terdekat yaitu 1.4 km menuju Universitas Yarsi, 1.6 km menuju Kedokteran Universitas Muhammadiyah, 1.3 km menuju Universitas Madi, dan 1.1 km menuju Universitas Islam Assalamiyah. Dari beberapa kelebihan lokasi ini dapat menambah nilai yang baik untuk rumah kos ini.

Oleh karena itu, penulis memilih usaha penyewaan kamar tinggal atau yang akrab di sebut rumah kos “*Student’s Hostel Indonesia*” yang dapat menjadi bisnis yang berkelanjutan karena edukasi di negara ini akan terus berkembang. Latar belakang pemilihan nama Student’s Hostel Indonesia ini terinspirasi dari pengalaman penulis yang pernah menyewa kamar kos di Kuala Lumpur, Malaysia. Rumah sewa atau rumah kos untuk para mahasiswa di negri jiran ini biasa disebut Hostel. Maka dari itu penulis berinisiatif untuk memberikan nama bisnis rumah kos ini menjadi Student’s Hostel untuk mahasiswa khusus di negara Indonesia. Penulis menawarkan jasa penyewaan kamar kos berkualitas, dengan fasilitas yang memadai untuk para mahasiswa dan juga melaksanakan protokol kesehatan yang saat ini sudah menjadi kewajiban tempat usaha di Indonesia, dan harga yang kompetitif dibanding dengan para pesaing. Dengan ini, diharapkan jasa yang ditawarkan oleh penulis menjadi pilihan utama bagi para mahasiswa khususnya yang datang dari luar daerah. Target pasar bisnis ini adalah mahasiswa dengan tingkat ekonomi menengah sampai menengah keatas.

B. Gambaran Usaha

1. Bidang Usaha

Penentuan tujuan sangat penting untuk keberhasilan sebab dalam menentukan tujuan akan membantu mengevaluasi, menciptakan strategi, menunjukkan prioritas,

menekankan koordinasi, memberi dasar untuk perencanaan yang efektif, pengorganisasian, alat motivasi dan pengendalian. Oleh karena itu, tujuan merupakan hal yang penting sebelum seseorang memutuskan untuk membangun sebuah bisnis. Tujuan di bagi menjadi 2 tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Bisnis Student's Hostel Indonesia (SHI) merupakan sebuah usaha jasa penyewaan kamar kos dengan tujuan sebagai berikut :

a. Tujuan Jangka Pendek Student's Hostel Indonesia adalah :

- (1) Menawarkan jasa yang berkualitas.
- (2) Memberikan pelayanan yang memuaskan dan menjalin hubungan baik dengan pelanggan.
- (3) Target pembangunan cabang di seluruh Indonesia tercapai.

b. Tujuan Jangka Panjang Student's Hostel Indonesia adalah :

- (1) Mengembangkan pasar hingga ke seluruh Indonesia.
- (2) Membangun rumah kos tidak hanya untuk mahasiswa perempuan tetapi juga untuk mahasiswa laki-laki.
- (3) Membangun lebih dari 2 unit rumah kos di seluruh Indonesia dalam kurun waktu 5 tahun.

2. Visi Dan Misi Perusahaan

a. Visi Perusahaan

Visi menurut Fred R. David (2017 : 158), “ *A vision statment should answer the basic qesion, “What do we want to become?. A clear vision provides the foundation for developing a comprehensive mission statment”*. Yang artinya





adalah penyertaan yang harus mampu menjawab pertanyaan dasar seperti “kita ingin menjadi seperti apa?”.

Melihat dari teori diatas, berikut adalah **Visi** dari usaha Student’s Hostel Indonesia: “menjadi jasa penyewaan kamar kos yang yang dikenal di seluruh Indonesia, serta menjadi jasa penyewaan kamar kos di Jakarta yang berkualitas dengan tingkat kenyamanan yang tinggi dan membangun relasi Student’s Hostel Jakarta yang kuat dengan pelanggan”

Misi Perusahaan

Menurut Fred R. David (2017:160), Misi dalah deklarasi organisasi dalam hal “alasan keberadaan”, yang membedakan satu organisasi dengan perusahaan lain yang sejenis. Hal tersebut menjawab pertanyaan “Apakah bisnis kita?”. Pernyataan misi mengungkapkan ingin menjadi apa organisasi dan siapa yang ingin dilayaninya, serta membantu mendapatkan tujuan dan menyusun strategi secara efektif. Adapun Misi Student’s Hostel Indonesia adalah sebagai berikut:

- (1) Memberikan pelayanan yang memuaskan untuk semua pelanggan yang sewa kamar di Student’s Hostel Indonesia.
- (2) Membangun brand awareness agar perusahaan dapat dikenal diseluruh Jakarta.
- (3) Menjadi kos-kosan yang mempunyai rekan bisnis terbesar di Indonesia.

3. Tujuan Perusahaan

Rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Bisnis jasa ini

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



didirikan agar dapat memenuhi kebutuhan para mahasiswa dalam mencari kos-kosan yang aman dan terpercaya dengan fasilitas yang baik tanpa harus mengeluarkan uang lebih untuk menyewa kamar di apartment sekitar demi mendapatkan tempat tinggal yang nyaman dan aman. Dengan adanya bantuan kami dalam jasa penyewaan kamar kos kami berharap nantinya mahasiswa yang menggunakan jasa penyewaan kamar kos kami akan mendapatkan rasa aman dan nyaman sehingga bisnis penyewaan kamar kos kami akan mendapatkan tingkat kepercayaan yang tinggi oleh para pelanggan.

Alasan penulis memilih bisnis rumah sewa ini karena berhubungan dengan apa yang penulis pelajari pada saat penulis melakukan mentor Student's Hostel Indonesia. Perbedaannya perusahaan tersebut masuk kedalam jasa pestisida yang baru didirikan pada tahun 2020 ini, tetapi dalam beberapa bulan jasanya sudah mendapatkan kepercayaan untuk beberapa perusahaan besar. Sedangkan bisnis penulis masuk kedalam jasa penyewaan kamar kos-kosan untuk para mahasiswa, tetapi memiliki tujuan yang sama yaitu membangun kepercayaan bagi para pelanggan sehingga nama perusahaan dapat dikenal dan menjadi suatu perusahaan yang besar.

C. Besarnya Peluang Bisnis

Peluang usaha merupakan kesempatan yang tepat yang seharusnya dimanfaatkan bagi seorang wirausaha maupun calon wirausaha untuk meraup keuntungan dan mendapatkan manfaat. Manfaat itu penting karena dengan suatu usaha atau bisnis memberikan manfaat kepada masyarakat maka hasilnya, tidak hanya bagus secara keuntungan, tetapi juga bisa berkelanjutan. Tanpa kerja keras dan keberanian

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.

untuk mengambil resiko maka peluang yang ada hanya akan menjadi peluang yang terus menerus melayang tanpa menghasilkan apa pun.

Bisnis kos-kosan memang cukup menjanjikan, terlebih di kota-kota pusat perdagangan, atau di kota-kota pelajar dan industri. Dikutip dari kompas.com mengenai peluang bisnis rumah kos yang masih menjanjikan dikarenakan tingkat kestabilannya terbukti dari tahun ke tahun dan jumlah peminatnya masih cukup tinggi. Salah satu pemicu stabilnya pasar adalah karena jumlah perguruan tinggi yang terus bertambah di Indonesia. Banyaknya pelajar mahasiwi yang berasal dari luar daerah menjadikan rumah kos sebagai salah satu pilihan untuk mereka tinggal selama mereka menempuh pendidikan. Student's Hostel Indonesia membangun usaha ini sebagai usaha jangka panjang, usaha ini juga bisa menjadi alternatif investasi bagi Student's Hostel Indonesia. Investasi yang dimiliki melainkan tanah yang nilainya kian meningkat setiap tahunnya. Berikut adalah perkembangan jumlah lembaga perguruan tinggi tahun 2013-2019 pada halaman selanjutnya.



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.



Gambar 1.1

Perkembangan Jumlah Lembaga Perguruan Tinggi Tahun 2013-2019

TABEL / TABLE: 6
PERKEMBANGAN JUMLAH LEMBAGA PERGURUAN TINGGI (PT) TIAP PROVINSI
TREND OF HIGHER EDUCATION (HE) INSTITUTION BY PROVINCE
STATUS/STATUS: RISTEKDIKT/ MoRTHE
PERGURUAN TINGGI (PT) / HIGHER EDUCATION (HE)
TAHUN / YEAR : 2013/2014-2018/2019

Provinsi Province	2013/2014			2014/2015			2015/2016		
	Negeri Public	Swasta Private	Jumlah Total	Negeri Public	Swasta Private	Jumlah Total	Negeri Public	Swasta Private	Jumlah Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
D.K.I. Jakarta	5	329	334	5	317	322	5	317	322
Jawa Barat	7	393	400	12	377	389	12	380	392
Banten	1	113	114	1	114	115	1	116	117
Jawa Tengah	7	265	272	9	248	257	9	253	262
D.I. Yogyakarta	3	124	127	4	106	110	4	107	111
Jawa Timur	15	363	378	17	326	343	17	329	346
Aceh	3	99	102	7	109	116	7	108	115
Sumatera Utara	3	259	262	3	266	269	3	270	273
Sumatera Barat	5	102	107	5	102	107	5	102	107
Riau	2	75	77	2	76	78	2	76	78
Kepulauan Riau	2	26	28	2	30	32	2	31	33
Jambi	1	42	43	1	39	40	1	39	40
Sumatera Selatan	2	115	117	2	105	107	2	105	107
Bangka Belitung	2	12	14	2	15	17	2	16	18
Bengkulu	1	16	17	1	16	17	1	18	19
Lampung	2	80	82	3	79	82	3	79	82
Kalimantan Barat	3	42	45	4	43	47	4	44	48
Kalimantan Tengah	1	23	24	1	22	23	1	22	23
Kalimantan Selatan	2	47	49	3	46	49	3	45	48
Kalimantan Timur	5	60	65	6	54	60	5	51	56
Kalimantan Utara	-	-	-	-	-	-	1	5	6

Gambar 1.2

Perkembangan Jumlah Lembaga Perguruan Tinggi Tahun 2013-2019

TABEL / TABLE: 6 (Lanjutan/Continued)
PERKEMBANGAN JUMLAH LEMBAGA PERGURUAN TINGGI (PT) TIAP PROVINSI
TREND OF HIGHER EDUCATION (HE) INSTITUTION BY PROVINCE
STATUS/STATUS: RISTEKDIKT/ MoRTHE
PERGURUAN TINGGI (PT) / HIGHER EDUCATION (HE)
TAHUN / YEAR : 2013/2014-2018/2019

	2016/2017			2017/2018			2018/2019		
	Negeri Public	Swasta Private	Jumlah Total	Negeri Public	Swasta Private	Jumlah Total	Negeri Public	Swasta Private	Jumlah Total
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
5	318	323	5	315	320	4	291	295	
12	380	392	12	385	397	12	389	401	
1	118	119	1	121	122	2	117	119	
9	256	265	9	271	280	9	263	272	
4	108	112	4	106	110	4	106	110	
17	328	345	17	320	337	17	337	354	
7	108	115	7	111	118	7	102	109	
3	267	270	3	273	276	3	240	243	
5	102	107	5	100	105	5	100	105	
2	77	79	2	78	80	2	79	81	
2	31	33	2	31	33	2	34	36	
1	39	40	1	40	41	1	38	39	
2	104	106	2	104	106	2	106	108	
2	16	18	2	16	18	2	16	18	
1	18	19	2	16	18	2	17	19	
3	77	80	3	81	84	3	82	85	
4	44	48	4	44	48	4	46	50	
1	22	23	1	23	24	1	25	26	
3	46	49	3	46	49	3	46	49	
5	50	55	5	51	56	5	52	57	
1	5	6	1	7	8	1	8	9	

Sumber : pddikti.kemdikbud.go.id

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.

D. Kebutuhan Dana

Untuk merealisasikan rencana bisnis dibutuhkan dana sebagai investasi awal. Dana tersebut diklasifikasikan atas dasar aktiva tetap yang berwujud seperti tanah, bangunan, peralatan dan lain sebagainya, aktiva tetap tidak berwujud seperti hak paten, lisensi, biaya pendirian. Sumber pendanaan Student's Hostel Indonesia berasal dari dana pribadi dan orang tua. Investasi awal yang dibutuhkan untuk membuka usaha ini sebesar **Rp 621.576.205**

Tabel 1.1

Rincian Kebutuhan Student's Hostel Indonesia Tahun 2022

No	Keterangan	Jumlah
1	Peralatan	Rp 88.917.085
2	Perlengkapan	Rp 1.316.300
3	Biaya Renovasi Rumah	Rp512.000.000
6	Biaya Tenaga Kerja	Rp 7.500.000
7	Biaya Utility	Rp 532.820
8	Biaya Pemasaran	Rp 1.050.000
9	Biaya Administrasi dan Umum	Rp 260.000
	Kas Awal	Rp 10.000.000
	Total	Rp 621.576.205

Sumber: Student's Hostel Indonesia



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.