



BAB III

ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING

Analisis industri dan pesaing diperlukan untuk mengetahui potensi-potensi yang dimiliki, memiliki pengetahuan akan tren pasar, dan mengenali kendala-kendala yang akan dihadapi. Sebuah industri memiliki perbedaan antara industri lainnya. Maka dari itu, pengusaha harus melakukan analisis industri yang terfokus pada tren industri tertentu. Dengan melakukan analisis industri pengusaha dapat meminimaliskan kendala dan resiko yang akan muncul dengan mempersiapkan diri untuk menghadapi hal buruk.

A. Tren dan Pertumbuhan Industri

Dalam berbisnis seseorang harus dapat menganalisis trend dan pertumbuhan industri untuk melihat kelayakan suatu bisnis. Student's Hostel Indonesia adalah suatu bisnis yang bergerak dalam bisnis properti penyewaan tempat tinggal yang mempunyai *website* pribadi. Saat ini, bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang mempunyai peluang besar mengingat sektor pemasaran yang berlaku sangatlah luas membuat bisnis ini semakin mudah diketahui banyak peminatnya.

Mengamati tren hunian sewa, aset rumah yang tidak digunakan justru makin menambah beban pemiliknya lantaran terus mengeluarkan biaya pemeliharaan dan membayar biaya pajak yang naik tiap tahunnya. Untuk menjadi aset yang lebih produktif, bisnis model penyewaan hunian akan menjadi potensial. Salah satu cara untuk melihat sebuah industri menarik untuk digeluti atau tidak adalah dengan melihat peluang yang ada di dalam lingkungan sekitar. Dikutip dari hasil wawancara kepada Ibu Puji Rahayu



pemilik rumah kos, pada 21 februari 2019 oleh repository.metrouniv.ac.id, alasan mengapa jasa rumah kos sangat diperlukan oleh mahasiswa adalah usaha sewa kamar kos merupakan bentuk sosial ekonomi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup. Banyaknya mahasiswa yang menjalankan studi perguruan tinggi diluar kampung halaman, mengharuskan mahasiswa mencari tempat tinggal sementara selama masa perkuliahan berlangsung.

Karena tempat tinggal merupakan kebutuhan primer dalam kehidupan manusia selain sandang dan pangan. Rumah kos menjadi alternatif bagi mahasiswa yang tinggal diluar kampung halaman. Rumah kos merupakan sebutan yang lumrah yang biasa disebut mahasiswa yang kuliah diperantauan. Rumah kos dipilih sebagai alternatif tempat tinggal cadangan bagi mahasiswa yang jauh dari rumah untuk belajar selama kuliah. Maka dari itu jasa penyewaan kamar kos Student's Hostel Indonesia sangatlah diperlukan oleh para mahasiswa.

B. Analisis Pesaing

Adanya persaingan dalam menjalankan suatu usaha pastinya tidak dapat dihindari. Banyaknya pesaing-pesaing yang menjalankan usaha yang sejenis menjadikan seorang pengusaha harus memiliki kreativitas dan inovasi yang baik dalam mendirikan suatu usaha. Hal ini bertujuan agar pendirian usaha yang baru dapat mendapatkan tempat dipasar kedepannya. Untuk mengatasi hal tersebut, maka analisis pesaing dibutuhkan sebelum dilakukannya pendirian suatu usaha. Menganalisis pesaing-pesaing yang ada akan membantu pengusaha dalam mengetahui kelemahan dan kelebihan pesaing.

Selain mengetahui kelemahan dan kelebihan pesaing, dengan melakukan analisa ini juga akan dapat membandingkan jenis jasa yang ditawarkan, harga, saluran distribusi,

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.



fasilitas yang diberikan, pelayanan pesaing kepada konsumen, strategi dan promosi-promosi yang dilakukan oleh pesaing. Nantinya informasi-informasi ini akan dapat membantu seorang pengusaha dalam menyusun strategi kedepannya. Pengetahuan mengenai pesaing akan membantu perusahaan dalam menetapkan strategi yang tepat untuk menghadapi persaingan dan mempertahankan bisnisnya. Pesaing- pesaing yang dimiliki oleh Student Hostel Indonesia, diperkirakan antara lain :

1. Kos Iskanda Rooms Kemayoran Jakarta Pusat

Jenis Jasa : Hunian Sewa
Segmentasi Pasar : Mahasiswa dan Karyawan.
Harga Sewa : Rp3.000.000,- per bulan
Lokasi : Jl.Utan Panjang V, Kemayoran, Jakarta Pusat
Website : mamikos.com

2. Kos Bintu Cempaka Putih Jakarta Pusat

Jenis Jasa : Hunian Sewa
Segmentasi Pasar : Mahasiswa dan Karyawan
Harga Sewa : Rp3.000.000,- per bulan
Lokasi : Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, Jakarta Pusat
Website : mamikos.com



Tabel 3.1

Analisis Pesaing

| Pesaing | Keunggulan | Kelemahan |
|--------------------------|--|--|
| Kos Bintu | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi yang strategis 2. Rumah yang masih baru sehingga masih terlihat indah. 3. Segmentasi pasar yang lebih luas. 4. Mempunyai lift sebagai salah satu fasilitasnya | <ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya batasan waktu untuk keluar dan masuk rumah 2. Tidak termasuk rumah kos pintar 3. Tidak ada privasi |
| Kos Iskanda Rooms | <ol style="list-style-type: none"> 1. Harga lebih murah 2. Segmentasi pasar yang lebih luas. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bangunan lama 2. Tidak ada privasi 3. Tidak termasuk rumah kos pintar |

Sumber : **Student's Hostel Indonesia**

Pemilihan pesaing dilakukan berdasarkan dengan jenis jasa yang dijual oleh 2 kos, yaitu: **Bintu Cempaka Putih Jakarta Pusat** dan **Kos Iskanda Rooms Kemayoran Jakarta Pusat** memiliki industri yang sama dengan rumah **Kos Student's Hostel Indonesia**.

C Analisis PESTEL (Political, Economy, Social, Technology, Environment, and Legal)

Analisis PESTEL digunakan untuk dapat lebih mengetahui apa saja faktor eksternal yang mempengaruhi suatu bisnis agar dapat lebih unggul dalam persaingan daripada pebisnis lainnya dan menjadikan perusahaan menjadi pemimpin pasar, karena dengan melakukan analisis PESTEL perusahaan dapat mengetahui segala risiko dan juga potensi suatu bisnis yang terkait dengan lingkungan eksternal.

Berikut adalah hasil analisis PESTEL terhadap **Student's Hostel Indonesia** yang dilakukan oleh penulis :

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

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruhnya tanpa izin IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. *Politic* (Politik)

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

Politik merupakan faktor yang mungkin mempengaruhi dalam bisnis. Dalam kondisi tertentu politik akan berpengaruh. Jika terjadi masalah dan menyebabkan perang atau kerusuhan maka aktivitas bisnis akan terhenti dan memberikan dampak negatif bagi seluruh sektor industri. Kondisi politik berkaitan erat dengan kebijakan pemerintah. Kebijakan pemerintah diharapkan bisa jadi juru selamat di tengah pandemi ini.

Kebijakan pemerintah Seperti PSBB juga punya pengaruh melambatnya pertumbuhan harga memang sangat terasa di masa pandemi COVID-19 ini. Di masa pandemic ini di mana tengah diberlakukan kebijakan pemerintah seperti PSBB sebagai langkah pencegahan pandemi COVID-19, indeks harganya memang masih bergerak naik. Dampak pandemi yang membuat kebijakan Pemerintah seperti pembatasan sosial (*social distancing*) mau tak mau membuat roda perekonomian melambat.

Dampaknya pun terasa pada sektor properti. Kebijakan pemerintah diharapkan jadi solusi di tengah pandemi melalui pelonggaran *LTV* ini. Pemerintah sudah mengeluarkan sejumlah kebijakan terkait properti pada akhir tahun lalu, di antaranya adalah relaksasi *Loan to Value (LTV)* untuk rumah kedua. Melalui pelonggaran *LTV* ini, rumah kedua dengan luas di bawah 70m² dapat dibeli dengan uang muka hingga serendah 5%, sementara untuk luas di atas 70m² bisa dibeli dengan uang muka hingga serendah 10%. Relaksasi *LTV* ini akan membuat pasar properti, khususnya investasi, kembali bergairah.

Dikutip dari : Rumah.com

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.



2. *Economy* (Ekonomi)

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

Perumbuhan ekonomi yang meningkat, maka daya beli pelanggan juga akan berkembang. Hal ini terjadi ketika pertumbuhan ekonomi yang berdampak positif pada masyarakat maka bisnis juga akan semakin meluas. Dicatat dari bps.go.id, pada 5 November 2020 Dibandingkan Triwulan 2-2020, ekonomi Indonesia pada Triwulan 3-2020 mengalami perbaikan dan tumbuh sebesar 5,05% (q-to-q).

Gambar 3.1
Pertumbuhan Ekonomi



Sumber : Berita Resmi Badan Pusat Statistik.

Dikutip dari rumah.com, saat ini industri properti di prediksi bakal mencatatkan kinerja lebih baik pada tahun 2020. Sejumlah tren hunian pun mengemuka sejak beberapa waktu terakhir, salah satunya *co-living*, termasuk rumah kos. Hal ini dapat menjadi peluang bagi Student’s Hostel Indonesia untuk memasuki pasar properti yaitu rumah kos.

3. *Social* (Sosial)

Prospek jasa sewa kamar huni akan semakin meningkat dari tahun ke tahun. Di tahun 2020 tren rumah sewa meningkat walaupun negara Indonesia terserang Pandemic virus COVID-19. Menurut Anton Sitorus, *Departemen Head Research & Consultancy PT. Salvis Consultans Indonesia*, agar pertumbuhan sektor

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



properti menjadi lebih maksimal, harus didukung oleh kreativitas pengembang dalam mengemas produk yang menarik.

Maka dari itu, usaha kamar huni Student's Hostel Indonesia mempunyai peluang dengan memanfaatkan pertumbuhan sektor properti dari kreativitas dalam hal interior desain rumah kos itu sendiri.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

4 Technology (Teknologi)

Pengaruh dan peranan teknologi terhadap kehidupan manusia sangat penting. Teknologi banyak dimanfaatkan sebagian besar manusia yang melihat peluang bisnis. Semakin majunya zaman, teknologi semakin maju dan berkembang sehingga hal ini mengharuskan banyak perusahaan untuk terus meningkatkan teknologi yang telah digunakan apabila perusahaan tersebut tidak mau kalah bersaing dari para pesaingnya.

Teknologi lain yang dapat berguna dalam bisnis ini, antara lain seperti menggunakan *website* Student's Hostel Indonesia untuk membuat situs web sendiri, agar dapat mempermudah para mahasiswi perempuan untuk mendeteksi informasi mengenai rumah kos Student's Hostel Indonesia tanpa bercampur dengan informasi tentang rumah kos lain dan tentunya dari hal ini dapat meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap usaha rumah kos Student's Hostel Indonesia. Alasan lain dari pembuatan *website* sendiri adalah untuk membangun kepercayaan para pelanggan atau calon penyewa kamar kos agar yakin untuk menyewa kamar di Student's Hostel Indonesia.

Environment (Lingkungan)

Faktor lingkungan sangat berdampak kepada bidang usaha ini. Lingkungan yang aman, nyaman sangatlah penting untuk penghuni rumah terlebih lagi untuk

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.



perempuan. Karena dengan lingkungan tersebut, akan membantu para mahasiswi lebih bisa tenang dalam beristirahat. Meskipun begitu, alasan atas lingkungan yang aman dan nyaman penting dikarenakan angka kejahatan di Jakarta itu tinggi maka, dibutuhkannya kewaspadaan bagi para penyewa rumah kos salah satunya dapat dibantu dengan lingkungan yang aman untuk ditinggali.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

6 Law (Hukum)

Faktor terakhir dalam analisis PESTEL adalah hukum. Hukum sangat mempengaruhi jalannya sebuah bisnis. Suatu usaha yang tidak mempunyai surat izin yang jelas tidak akan bisa beroperasi. Surat izin mendirikan usaha, NPWP pemilik usaha dan sertifikat yang berhubungan dengan Student's Hostel Indonesia agar bisnisnya dapat berjalan lancar dan tidak akan terjadi masalah - masalah yang tidak diinginkan di kemudian hari. Tidak hanya perizinan mendirikan usaha NPWP, tetapi Student's Hostel Indonesia juga harus mempunyai izin Pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) , Mengurus Ijin Operasional (HO), IPT atau Izin Pemanfaatan Tanah, Ijin Operasional, dan Mengurus IPT.

D. Analisis Pesaing : Lima Kekuatan Persaingan Model Porter (*Porter Five Forces Business Model*)

Ramalan industri bertujuan untuk memperkirakan jumlah permintaan di masa yang akan datang, hal tersebut dilakukan dengan mengantisipasi perubahan permintaan di masa depan. Dengan ramalan yang diperkirakan dengan matang dan data-data yang lengkap dan akurat maka hasil ramalan yang mendekati ketepatan dengan kondisi masa depan

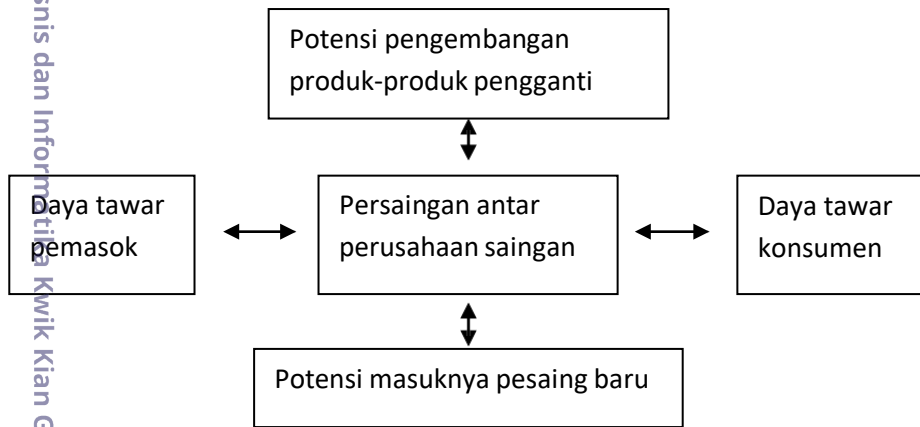
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



akan membuat pengusaha menguasai pasar dengan lebih mudah dan percaya diri untuk melihat kedepan.

Analisis pesaing menurut Fred R. David (2017), “Lima model kekuatan Porter tentang analisis kompetitif adalah pendekatan yang digunakan secara luas untuk mengembangkan strategi di banyak industri”. Berikut lima model kekuatan utama dalam persaingan industri :

Gambar 3.2
Porter's Five Forces Model (Model Lima Kekuatan Porter)



Sumber : Fred R. David (2017 : 229), Manajemen Strategis.

1. Persaingan Antar Perusahaan

Tekanan yang paling besar dari kelima kekuatan di kebanyakan industri adalah persaingan antar perusahaan yang bersaing dalam sebuah pasar tertentu.

Perusahaan-perusahaan dalam sebuah pasar bersaing untuk posisi tertentu dalam usaha mendapatkan keunggulan bersaing. Ketika suatu perusahaan menciptakan suatu inovasi atau mengembangkan suatu strategi yang unik dan mengubah pasar, perusahaan pesaingnya harus beradaptasi serta menghadapi resiko terlempar keluar dari bisnisnya. Tekanan ini membuat pasar sebagai tempat yang sangat dinamis dan kompetitif. Umumnya, suatu industri akan lebih menarik jika terdapat kondisi sebagai berikut:

Hak Cipta Milik IBIKK (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.



- a. Jumlah pesaing sedikit
- b. Para pesaing memiliki ukuran dan kemampuan yang berbeda
- c. Industri terkait tumbuh dengan cepat
- d. Ada peluang untuk menjual suatu produk atau jasa yang terdiferensiasi

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Dalam industri properti di Indonesia memiliki tingkat persaingan yang tinggi khususnya untuk bisnis kamar sewa karena bisnis properti menjadi bisnis yang semakin dilirik sehingga bisnis ini menjadi peluang yang besar di Indonesia.

2. Daya Tawar Pemasok

Semakin banyak pemasok yang menjual produk atau jasa yang sama, semakin besar kesempatan kita untuk menawar tetapi sebaliknya bila pemasok yang menjual produk atau jasa yang sama hanya sedikit maka lebih kecil kesempatan kita untuk melakukan tawar-menawar.

Tabel 3.2
Daftar Toko Furniture Di Jakarta

| No | Toko Furniture |
|----|-----------------------------|
| 1 | Mitra 10 |
| 2 | Ace Hardware |
| 3 | IKEA JGC |
| 4 | Toko Prabot si Kumbang Jaya |
| 5 | Alkasia Furniture |
| 6 | Aneka Furniture |
| 7 | Toko Mebel Kresno |

Sumber : Google search

Students Hostel Indonesia memerlukan pemasok seperti pemasok furniture perlengkapan rumah. Selain itu, di dalam industri properti kekuatan

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.



pemasok dapat dikategorikan lemah, karena produk furnitur tidak hanya dikuasai oleh satu distributor saja, melainkan banyak dikuasai oleh distributor-distributor lainnya. Sehingga hal ini membuat daya tawar pemasok rendah karena Student's Hostel Indonesia dapat dengan mudah beralih ke distributor lainnya yang menawarkan harga dan kualitas yang bersaing.

Ancaman dari Pesaing Baru yang Memasuki Industri yang Sama

Seiring berjalannya waktu, secara umum akan semakin terbuka peluang bagi perusahaan untuk memasuki suatu pasar atau sektor tertentu. Kesempatan ini akan berdampak pada kinerja perusahaan yang sudah ada sebelumnya (*existing*) dan ketika perusahaan pendatang memberikan penawaran produk maka akan ada pangsa pasar yang tergerus.

Tabel 3.3
Rumah Kos Daerah Kemayoran, Jakarta Pusat

| No. | Rumah Kos |
|-----|---|
| 1 | Kos Iskanda Rooms Kemayoran Jakarta Pusat |
| 2 | Kos Bintu Jakarta Pusat |
| 3 | Kos Rumah Teratai Kemayoran Jakarta Pusat |
| 4 | Kos Intan Tipe A Kemayoran Jakarta Pusat |
| 5 | Kos GMT Kemayoran Jakarta Pusat |
| 6 | Kos Hasely Tipe A Kemayoran Jakarta Pusat |
| 7 | Kos 403 Kemayoran Jakarta Pusat |
| 8 | Kos Darmawan Kemayoran Jakarta Pusat |

Sumber : mamikos.com

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.



Dari tabel 3.3 diatas dapat dilihat bahwa ancaman munculnya pesaing baru semakin tinggi. Apabila kita tidak mampu menciptakan keunggulan bersaing yang tidak dimiliki oleh para pesaing lainnya maka bisnis rumah kos ini akan sangat terancam dengan banyaknya pesaing-pesaing baru. Maka dari itu Student's Hostel Indonesia berencana untuk bersaing dengan cara menghasilkan portfolio *website* yang memiliki ciri khas tersendiri, memberikan pelayanan yang terbaik, juga menonjolkan keunggulan dari fasilitas yang diberikan oleh Student's Hostel Indonesia kepada penyewa kamar agar dapat terciptanya kepuasan penyewa kamar dan kesetiaan penyewa kamar, serta mampu menawarkan harga yang kompetitif dengan fasilitas sebaik apartemen.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

4 Ancaman Produk Pengganti

Ancaman produk substitusi (pengganti) dari sebuah usaha rumah kos adalah munculnya rumah kos - rumah kos lain yang menawarkan harga kamar lebih murah, karena rumah yang lebih kecil, dan fasilitas yang seadanya maka rumah kos akan cenderung memberikan harga jauh lebih rendah dan akan mengancam rumah kos Student's Hostel Indonesia yang memiliki ruang lebih besar dan fasilitas lebih baik dengan harga yang lebih tinggi.

5. Daya Tawar Konsumen

Ketika pembeli berbelanja, daya tawar mereka dapat merepresentasikan kekuatan besar yang mempengaruhi intensitas persaingan di suatu industri. Daya tawar pembeli pada industri berperan dalam menekan harga untuk turun, serta memberikan penawaran dalam peningkatan kualitas ataupun layanan lebih, dan membuat kompetitor saling bersaing satu sama lain.

Dikutip dari : binus.ac.id

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.



Jika dikaitkan dengan kondisi pada Student's Hostel Indonesia, kekuatan tawar dari pembeli menjadi tinggi dikarenakan Student's Hostel Indonesia menawarkan jasa yang sama atau standar dan jumlah rumah kos yang ada di Jakarta Pusat dengan begitu para pembeli pun memiliki keuntungan untuk dengan nyaman membandingkan jasa dan harga dari berbagai pilihan rumah kos yang telah ada.

E. Analisis Faktor-faktor Kunci Sukses (Competitive Profile Matrix/CPM)

Menurut David (2017:236), *"The Competitive Profile Matrix (CPM) identifies a firm's major competitors and its particular strengths and weaknesses in relation to a 28 sample firm's strategic position"*. Yang artinya CPM adalah alat manajemen strategis yang penting untuk membandingkan perusahaan dengan para pemain di dalam sebuah industri, karena dalam analisis CPM ini perusahaan mengidentifikasi para pesaing berdasarkan kekuatan dan kelemahan yang mereka miliki.

Tabel 3.4

Competitive Profile Matrix Student's Hostel Indonesia

| Critical Success Factor | Weight | Student's Hostel Indonesia | | Kos Iskanda Rooms | | Kos Bintu | |
|-------------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------------|------------|-----------|-------------|
| | | Rating | Score | Rating | Score | Rating | Score |
| Harga | 0.25 | 3 | 0.75 | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Interior Design | 0.15 | 4 | 0.6 | 2 | 0.3 | 3 | 0.45 |
| Fasilitas | 0.17 | 4 | 0.68 | 3 | 0.51 | 3 | 0.51 |
| Lokasi | 0.20 | 3 | 0.6 | 3 | 0.6 | 3 | 0.6 |
| Tingkat Keamanan | 0.23 | 4 | 0.92 | 3 | 0.69 | 3 | 0.69 |
| Total | 1.00 | | 3.55 | | 3.1 | | 3.25 |

Sumber: Lampiran Student's Hostel Indonesia

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.



Tabel *Competitive Profil Matrix (CPM)* di atas terdiri dari beberapa faktor. Setiap faktor kunci yang ada diberikan sejumlah nilai bobot (*weight*), di mana bobot (*weight*) yang bernilai paling tinggi merupakan faktor yang terpenting untuk menunjang keberhasilan perusahaan. Total nilai dari seluruh pembobotan harus berjumlah 1 (satu). Rating yang merupakan penilaian dari satu sampai empat untuk masing-masing perusahaan, angka satu menunjukkan bahwa perusahaan tidak memiliki kontrol yang baik terhadap faktor tersebut, dan angka empat yang menunjukkan perusahaan memiliki kontrol yang sangat baik terhadap faktor tersebut. Cara untuk mengidentifikasi bobot dan peringkat apa yang harus diberikan pada masing-masing faktor adalah membandingkan perusahaan dengan kinerja terbaik dan terburuk di industri ini. Perusahaan yang berkinerja baik biasanya akan melakukan kegiatan yang penting untuk kesuksesan di industri ini. Score yang dihasilkan merupakan hasil dari pengkalian antara *weight* dan rating dari masing-masing perusahaan.

Catatan penting untuk diingat bahwa nilai hasil analisis CPM yang rendah tidak bisa menentukan secara keseluruhan bahwa perusahaan tersebut lebih buruk dibandingkan dengan pesaingnya. Angka-angka tersebut hanya menggambarkan kekuatan dan kelemahan yang dimiliki setiap perusahaan dan juga menggambarkan bahwa setiap perusahaan mempunyai kekuatan dan kelemahan di bidang yang berbeda-beda.

Berikut adalah penjelasan mengenai posisi Student's Hostel Indonesia dan para kompetitor berdasarkan Tabel 3.4 di atas :

1. Harga

Harga merupakan salah satu faktor terpenting dan utama yang dilihat oleh para penyewa. Pada Tabel 3.4 di atas dapat dilihat bahwa harga memiliki bobot tertinggi yakni 0.25 sehingga dapat dikatakan harga menjadi faktor yang sangat penting bagi para penyewa. Kos Bintu dan Kos Iskanda Rooms mendapatkan peringkat 4 karena Harga yang dimiliki ketiga rumah kos ini sangat competitive sehingga Student's



Hostel Indonesia mendapat peringkat 3 karena harga yang lebih tinggi dibandingkan para pesaing.

2. Interior Design

Interior Design dalam tren rumah sewa saat ini adalah salah satu hal yang dipertimbangkan oleh penyewa rumah khususnya rumah *full furnish*. Pada Tabel 3.4 di atas dapat dilihat bahwa interior desain memiliki bobot 0.15. Interior desain untuk Student's Hostel Indonesia mendapatkan peringkat tertinggi, yaitu 4 karena diantara para pesaing Interior desain dapat dibidang lebih *trendy* dan nyaman dipandang serta mengandung unsur *instagramable* setiap sudutnya dapat di jadikan tempat berfoto.

3. Fasilitas

Fasilitas yang baik bisa membawa suatu usaha unggul karena ada beberapa penyewa yang sangat memperhatikan hal ini. Pada Tabel 3.4 dapat dilihat bobot yang ditetapkan oleh penulis pada faktor bobot adalah sebesar 0.17. Fasilitas dapat berpengaruh terhadap kepuasan pelanggan. Berdasarkan Tabel 3.4 dapat dilihat bahwa Student's Hostel Indonesia mendapatkan peringkat ke 4 yang dimana Student's Hostel Indonesia mendapat peringkat tertinggi dibandingkan dengan para pesaing. Student's Hostel Indonesia dapat peringkat tertinggi karena Student's Hostel Indonesia dapat memberikan fasilitas yang belum pernah diberikan oleh para pesaingnya dengan harga yang *competitive* tetapi dapat memberikan fasilitas sebuah ruangan perpustakaan kecil untuk membantu pembelajaran mahasiswa agar lebih fokus dalam belajar, selain itu laundry, musholla, makanan ringan & minuman seperti fanta, coca cola, dll disediakan dan yang terakhir adalah sistem rumah yang menggunakan *smart home*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBIKKG (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.



4. Lokasi

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Lokasi adalah faktor terpenting kedua setelah faktor harga. Bagi usaha rumah kos, lokasi memiliki peran penting bagi usaha ini karena usaha rumah kos ini mengambil pangsa pasar mahasiswa, maka penting bagi mereka untuk menemukan rumah kos yang dekat dengan lokasi universitas tempat mereka menimba ilmu.

Pada Tabel 3.4 dapat dilihat lokasi ketiga rumah kos Student's Hostel Indonesia, Kos Bintu dan Kos Iskanda Rooms mendapat peringkat 3 karena lokasi yang strategis di tempat yang tidak hanya dekat dengan universitas yang ada di Jakarta Pusat, tetapi juga dengan mall dan supermarket yang memang salah satu kepentingan yang dibutuhkan oleh para mahasiswa yang ada di Jakarta.

5. Tingkat Keamanan

Pada Tabel 3.4 dapat dilihat bobot tingkat keamanan adalah 0.23. Lingkungan yang aman dapat menjadi salah satu pertimbangan bagi para mahasiswa untuk memilih lokasi tempat tinggal untuk sementara selama masa belajarnya di universitas mereka masing-masing. Student's Hostel Indonesia memiliki rating tertinggi yaitu 4 karena Student's Hostel Indonesia memiliki teknologi yang disebut *cctv (Closed-Circuit Television)* yang berada pada setiap lantai rumah kos dan tersambung ke setiap tv yang ada di rumah kos maka setiap penyewa kamar dapat melihat situasi di rumah kos itu sendiri.

F. Analisis Lingkungan Eksternal dan Internal (*SWOT Analysis*)

Menurut David (2017 : 251) SWOT Matrix adalah sebuah alat pemaduan atau pemasangan yang penting yang dapat membantu manajer untuk mengembangkan empat jenis strategi yaitu strategi *SO – Strength and Opportunity* (Kekuatan dan Peluang), *WO –*



Weakness and Opportunity (Kelemahan dan Peluang), *ST – Strength and Threat* (Kekuatan dan Ancaman), *WT – Weakness and Threat* (Kelemahan dan Ancaman).

Berikut adalah analisis SWOT dari Student's Hostel Indonesia.

1. Kekuatan (*Strenghts*)

- a. Fasilitas rumah kos Student's Hostel Indonesia yang menarik, lengkap dan tidak dimiliki oleh rumah Kos pada umumnya yaitu :
 - (1) Perpustakaan yang dilengkapi oleh ruang kedap suara agar mahasiswa tetap fokus saat ingin belajar, musholla, dan laundry.
 - (2) Memiliki interior desain yang *full furnish* sehingga memudahkan para penyewa untuk menyewa kamar tanpa membeli barang-barang lagi, dan memberikan kesan yang nyaman untuk di huni.
 - (3) Rumah kos yang memiliki sistem *smart home*.
- b. Aturan yang ketat untuk para penyewa rumah kos Student's Hostel Indonesia agar menghindari masalah seperti menjadi tempat prostitusi, penjualan narkoba, atau persembunyian teroris.
- c. Akses jalan yang baik serta lokasi yang strategis.

2. Kelemahan (*Weakness*)

- a. Mahalnya harga renovasi rumah karena berada di Jakarta Pusat.
- b. Student's Hostel Indonesia adalah usaha rumah kos baru yang belum memiliki reputasi atau citra merek yang baik, belum dikenal banyak orang dan belum memiliki portofolio yang banyak.
- c. Lahan parkir yang terbatas.

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



3. Peluang (*Opportunities*)



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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- a. Menunjangnya tempat kos namun tidak memiliki fasilitas penunjang kepuasan konsumen yang dimiliki Student's Hostel Indonesia.
- b. Kurangnya tempat kos yang menyediakan faktor-faktor yang membuat para calon penyewa tertarik seperti interior desain dari rumah dan kamar itu sendiri.

4. Ancaman (*Threats*)

- a. Banyaknya rumah kos yang harganya lebih murah meski fasilitasnya kurang lengkap.

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.



Tabel 3.5
Matriks SWOT Student's Hostel Indonesia

| Internal | Strengths (Kekuatan) | Weaknesses (Kelemahan) |
|---|--|--|
| | <p>1. Fasilitas Rumah Kos Student's Hostel Indonesia yang menarik, lengkap dan tidak dimiliki oleh rumah kos pada umumnya yaitu Perpustakaan yang disertai dinding kedap suara, musholla, laundry, kamar <i>full furnish</i>, dan menggunakan system <i>Smart Home</i>. (S1)</p> <p>2. Aturan yang ketat untuk para penyewa rumah kos Student's Hostel Indonesia agar menghindari masalah seperti menjadi tempat prostitusi, penjualan narkoba, atau persembunyian teroris. (S2)</p> <p>3. Akses jalan yang baik serta lokasi yang strategis. (S3)</p> | <p>1. Mahalnya harga bangunan karena berlokasi di Jakarta dan harga renovasi rumah. (W1)</p> <p>2. Student's Hostel Indonesia adalah usaha rumah kos baru yang belum memiliki reputasi atau citra merek yang baik, belum dikenal banyak orang dan belum memiliki portofolio yang banyak. (W2)</p> <p>3. Lahan parkir yang terbatas. (W3)</p> |
| Opportunities (Peluang) | S-O Strategies | W-O Strategies |
| <p>1. Meningkatnya tempat kos namun tidak memiliki fasilitas penunjang kepuasan konsumen yang dimiliki Student's Hostel Indonesia. (O1)</p> <p>2. Kurangnya tempat kos yang menyediakan fasilitas-fasilitas yang bagus namun memiliki harga yang terjangkau. (O2)</p> | <p>1. Meningkatkan management dan jasa dari segi, fasilitas, sistem, dan teknologi agar dapat mempermudah dan membuat nyaman penyewa rumah Kos Student's Hostel Indonesia. (S1,S2,O1,O2)</p> <p>2. Meningkatkan promosi dengan menggunakan banner dan brosur di beberapa lokasi yang strategis, agar dapat menjangkau calon pelanggan di sekitar area kost (S3, O2)</p> <p>3. Menambahkan fasilitas umum bagi penghuni kost seiring berjalannya waktu (S1,O1)</p> | <p>1. Menjalkan keunggulan dari rumah kos Student's Hostel Indonesia, seperti fasilitas yang sangat baik. (W1,O1,O2)</p> <p>2. Penyebaran informasi di kampus-kampus terdekat, misalnya di papan pengumuman kampus, serta memaksimalkan promosi di Instagram, Facebook, Youtube dengan memasang iklan. (W2,O2)</p> |
| Threat (Ancaman) | S-T strategies | W-T strategies |
| <p>1. Banyaknya rumah kos yang harganya lebih murah meski fasilitasnya kurang lengkap. (T1)</p> | <p>1. Menggunakan teknologi terbaru yang canggih dan mengikuti tren rumah sewa serta meng-<i>upgrade</i> fasilitas agar mampu bersaing. (S1,S2, T1)</p> <p>2. Melakukan promosi terus menerus. (S1,T1)</p> | <p>1. Penempatan harga yang baik dan menonjolkan keunggulan dari rumah kos Student's Hostel Indonesia agar dapat terus bersaing. (W1,W2,T1)</p> <p>2. Membuat media promosi yang menarik dan informatif. (W3, T1)</p> |

Sumber: Student's Hostel Indonesia