

BAB I

LATAR BELAKANG, PERMASALAHAN, PELUANG

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yaitu papan. Berdasarkan survei yang dilakukan Badan Pusat Statistik terhadap Survei Angkatan Kerja Nasional (SAKERNAS), pada tahun 2023 jumlah mahasiswa dan pekerja profesional di Provinsi Banten mencapai 5.965.008 jiwa (BPS, 2023). Dengan meningkatnya jumlah mahasiswa dan Profesional muda, kebutuhan akan tempat tinggal semakin diperlukan, terutama hunian kos-kosan.

Rumah kost merupakan tempat tinggal sementara yang penting, terutama bagi pekerja muda ataupun mahasiswa yang melanjutkan studi atau bekerja di luar daerah asal mereka. Sebuah rumah kost biasanya merupakan bangunan dengan banyak kamar yang dirancang sebagai hunian sementara. Bagi para perantau seperti mahasiswa atau pekerja yang jauh dari kampung halaman, hunian kost menjadi kebutuhan primer, Pencarian rumah kost sering menjadi kendala karena memerlukan waktu dan usaha untuk menemukan unit yang tersedia. Saat ini, jumlah rumah kost di *BSD City* terus bertambah, dengan lebih dari 400 pilihan rumah kost yang tersebar di berbagai kawasan seperti Serpong, *The Breeze*, dan *Edutown*. Harga sewa kamar kost di daerah ini bervariasi, mulai dari Rp 1.500.000 hingga Rp 3.000.000 per bulan, tergantung pada fasilitas yang disediakan seperti AC, WiFi, kamar mandi dalam, dan akses 24 jam (Mamikos, 2024).

Rumah kost di *BSD City* ini menawarkan berbagai tipe, dari yang sederhana hingga yang dilengkapi fasilitas modern seperti TV, kamar mandi pribadi, ruang kerja, serta parkir untuk mobil dan motor. Selain itu, fasilitas-fasilitas penunjang seperti ruang *gym*, kolam renang, dan area rekreasi juga semakin banyak ditawarkan oleh pemilik kost untuk menarik para penyewa dari kalangan mahasiswa dan profesional muda. *BSD City* saat ini menjadi destinasi favorit bagi para profesional muda dan mahasiswa, terutama karena lokasinya yang dekat dengan pusat bisnis,

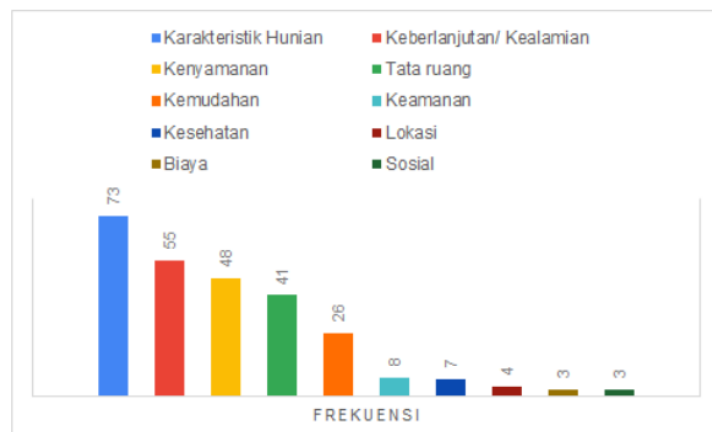
kampus, dan berbagai fasilitas umum. Kawasan ini menawarkan lingkungan hunian yang modern dan nyaman, dilengkapi dengan fasilitas komersial seperti restoran, kafe, dan pusat perbelanjaan, seperti *AEON Mall*, *QBig*, Teras Kota, dan *The Breeze*. Hal ini menjadikan BSD City sangat ideal bagi mereka yang ingin tinggal di area yang strategis dan mudah diakses.

Kawasan BSD City telah mengalami peningkatan permintaan hunian sebesar 20% dari kalangan profesional muda dan mahasiswa yang mencari kost-kostan atau apartemen dengan fasilitas lengkap, seperti *coworking space*, area *gym*, dan ruang rekreasi. Laporan terbaru dari Bisnow, tingkat *pre-leasing* properti mahasiswa yang terletak di beberapa lokasi mencapai 94,5% pada 2024. Ini membuktikan bahwa hunian yang dekat dengan kampus mendapat perhatian yang sangat intens karena semakin banyak mahasiswa dan pekerja keras muda yang memerlukan akomodasi yang sesuai (Yardi Matrix, 2024).

Tingginya permintaan terhadap rumah kost di BSD City tidak hanya didorong oleh fasilitas yang modern dan nyaman, tetapi juga oleh pertumbuhan pesat sektor pendidikan dan industri di kawasan ini. Berdasarkan studi pustaka dan data terkini, faktor yang mempengaruhi permintaan rumah kost di BSD City didorong oleh pesatnya pertumbuhan sektor pendidikan dan industri kreatif di kawasan BSD City. Seiring dengan eksistensi Universitas Prasetiya Mulya kemudian banyaknya perusahaan teknologi dan properti seperti Sinarmas *Land* yang memikat sehingga banyak mahasiswa maupun pekerja muda domestik hingga mancanegara yang menetap di kawasan BSD City. Hal ini selaras dengan kajian yang menyatakan bahwa aspek lokasi strategis dan perencanaan fasilitas berpengaruh signifikan terhadap kelayakan bisnis kost, terutama di kawasan urban dengan kebutuhan mobilitas tinggi.

Berdasarkan Survei yang dilakukan oleh Sarah Nadia dari Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (IPLBI) terhadap 117 responde, diantaranya 47 orang laki-laki dan 70 orang perempuan. Responden berasal dari berbagai kota di Indonesia berkisar dari usia 15 hingga 35 tahun. Responden dikelompokkan menjadi 5 kategori berdasarkan Profesi, yakni 44 orang mahasiswa, 43 orang

karyawan, 7 orang wirausahawan, 6 orang freelancer, dan 17 belum bekerja. Didapatkan hasil, sebanyak 73 responden (62,39%) memilih hunian berdasarkan karakteristik Hunian, sebanyak 55 responden (47,01%) memilih hunian berdasarkan konsep keberlanjutan dan kealamian, sebanyak 48 responden (41,03%) memilih hunian berdasarkan Kenyamanan, sebanyak 41 responden (35,04%) memilih hunian berdasarkan tata ruang, sebanyak 26 responden (22,22%) memilih hunian karena Kemudahan, sebanyak 8 responden (6,84%) memilih hunian berdasarkan Keamanan, sebanyak 7 responden (5,98%) memilih hunian berdasarkan tingkat kesehatan, Sebanyak 4 responden (3,42%) memilih hunian berdasarkan lokasi, sebanyak 3 responden (2,56%) memilih hunian dari faktor biaya, dan sebanyak 3 responden (2,56%) berdasarkan faktor sosial (IPLBI, Para 3).



Gambar 1.1 Diagram Survei IPLBI

Sumber: Jurnal IPLBI

Berdasarkan hasil survei diatas dapat disimpulkan bahwa banyak orang yang memilih hunian berdasarkan konsep keberlanjutan dan kealamian sehingga rencana bisnis kos ramah lingkungan ini dapat menjadi peluang terbaik.

BSD City sebagai bagian dari Serpong atau Tangerang Selatan, telah mengalami peningkatan signifikan dalam tingkat polusi udara dalam beberapa tahun terakhir. Menurut data dari IQAir, kualitas udara di Serpong menempatkan posisi ke 6 sebagai kota paling berpolusi di Indonesia dan sering kali berada pada

tingkat yang tidak sehat, dengan Indeks Kualitas Udara (AQI) mencapai angka 112 pada hari tertentu (AQI, 2024).

Rangking kota paling berpolusi langsung
Rangking kota paling berpolusi di Jawa Barat real-time

#	Kota	AQI* US
1	Kota Depok	180
2	Cikarang	152
3	Kota Bandung	122
4	Kota Purwakarta	112
5	Kota Bogor	105
6	Serpong	95
7	Cibinong	91
8	Kresiek	78
9	Sentul City	76
10	Kota Bekasi	68

Gambar 1.2 Rangking 10 Kota Terpolusi Teratas

Sumber: Website iqair.com

1.2 Rumusan Masalah

Rencana bisnis kami dibentuk berdasarkan adanya permasalahan dan peluang yang dihadapi oleh sebagian besar profesional muda di BSD City, rumusan masalah untuk *Capstone Project* Kami dapat disusun sebagai berikut:

1. Bagaimana menerapkan sistem PLTS yang efisien secara biaya dan operasional di gedung kos?
2. Bagaimana konsep kos ramah lingkungan dapat meningkatkan daya bersaing dengan para pelaku bisnis rumah kos yang sudah ada di BSD City?
3. Apakah faktor yang mempengaruhi tingginya biaya sewa hunian di BSD City?
4. Apakah menerapkan konsep *Eco-living* dapat berkontribusi pada pengurangan tingkat polusi di BSD City?

1.3 Tujuan Praktis

Berdasarkan rumusan masalah dari perencanaan bisnis kos ini, maka tujuan praktis penulisan perencanaan bisnis kami yaitu:

1. Untuk mengetahui manfaat dalam menerapkan sistem PLTS yang efisien untuk gedung kost.
2. Untuk mengetahui peluang persaingan bisnis kos ramah lingkungan dengan bisnis kost yang sudah ada di BSD *City* saat ini.
3. Untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi tingginya biaya sewa hunian di BSD *City*.
4. Untuk mengetahui manfaat dalam menerapkan konsep *Eco-living* terhadap mengurangi tingkat polusi di BSD *City*.

1.4 Manfaat Praktis

Berdasarkan tujuan praktis diatas, maka manfaat dari perencanaan bisnis kami yaitu:

1. Untuk mengetahui manfaat dalam menerapkan sistem PLTS yang efisien untuk gedung kost. Dengan mengembangkan konsep dan metode untuk mengimplementasikan sistem PLTS yang efisien. diharapkan agar dapat menghemat pengeluaran biaya untuk energi listrik ketika bisnis kost kami sudah dijalankan.
2. Untuk mengetahui peluang persaingan bisnis kost ramah lingkungan dengan bisnis kos yang sudah ada di BSD *City* saat ini. Agar bisnis kost kami dapat menarik penyewa yang berkontribusi pada pertumbuhan yang berkelanjutan di area BSD dengan memiliki peluang yang baik untuk bersaing dengan bisnis kost yang sudah ada.
3. Untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi tingginya biaya sewa hunian di BSD *City*. Agar dapat membantu calon penyewa untuk mempertimbangkan harga sewa kamar kost dalam membuat keputusan yang terkait hunian kost di kawasan BSD dengan dipengaruhi oleh faktor – faktor seperti faktor lokasi, faktor fasilitas, faktor permintaan dan penawaran, faktor kualitas hunian, faktor tren pasar, faktor regulasi, serta faktor sosial dan demografis.

4. Untuk mengetahui manfaat dalam menerapkan konsep *Eco-living* terhadap mengurangi tingkat polusi di *BSD City*. Dengan mengembangkan konsep *Eco-Living* diharapkan agar dapat mengurangi tingkat polusi di *BSD City*.

1.5 Peluang Bisnis

Berdasarkan masalah diatas, kami menemukan bahwa ada peluang bisnis untuk *Hive Eco-Living* di *BSD City*. BPS kota banten mencatat bahwa populasi penduduk di tangerang selatan terus semakin bertambah, melebihi 3 juta jiwa pada tahun 2023. Disamping itu, penyebaran dan peluasannya daerah pusat hunian baru, pusat bisnis yang sedang dikembangkan seperti Digital Hub BSD serta banyaknya profesional yang bekerja di bidang ini menggambarkan kebutuhannya akan hunian yang mencerminkan gaya hidup orang tersebut. *BSD City* menjadi area yang bertumbuh secepat kawasan ini, properti kami di sana menjadi objek yang menarik untuk berinvestasi. Fasilitas menarik bagi siswa, pekerja dan masyarakat urban. Berkat fasilitas lengkap, akses pusat bisnis, transportasi umum yang modern, dan lingkungan yang sejuk, *BSD City* telah menjadi tempat favorit profesional dan pekerja muda.

Hive Eco-Living, yang menargetkan profesional muda dan mahasiswa, akan memenuhi permintaan akan operasional ruang tinggal yang berkelanjutan – teknologi terbaru memiliki solusi energi yang abadi karena konsumen modern semakin ramah lingkungan. Oleh karena itu dengan mengintegrasikan teknologi hemat energi dan desain *green building*. *Hive Eco-Living* akan mengisi kekosongan tersebut. Di samping itu, lokasi kami yang terletak di *BSD City*, Kavling Taman Kota Barat Lot No.II/5, Sampora, Kec. Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten 15345, sangat dekat dengan pusat bisnis dan pendidikan, sehingga penghuni dapat mengakses pekerjaan dan hiburan lebih cepat. Dibekali dengan aksesibilitas, lokasi tersebut membuatnya menjadi tempat yang ideal bagi kalangan profesional dan mahasiswa yang mencari tempat tinggal yang nyaman. Sejumlah instansi berikut dekat dengan *Hive Eco-Living*:

1. Universitas

- Universitas Prasetiya Mulya berjarak 2,9 km dari Hive Eco Living.

- Monash University berjarak 1,1 km dari Hive Eco Living.
- Universitas Katolik Atma Jaya BSD berjarak 4 km dari Hive Eco Living.

2. Pusat Bisnis dan Teknologi

- Digital Hub BSD berjarak 1,1 km dari Hive Eco Living.
- Green Office Park BSD berjarak 1,5 km dari Hive Eco Living.
- The Breeze BSD City (pusat gaya hidup dan perkantoran) berjarak 1,5 km dari Hive Eco Living.

3. Pusat Perbelanjaan

- AEON Mall BSD City berjarak 2,6 km dari Hive Eco Living.
- QBig BSD City berjarak 4,3 km dari Hive Eco Living.
- BSD Junction berjarak 4,9 km dari Hive Eco Living.

Beberapa kos di area BSD City melayani kalangan profesional, namun sedikit yang menawarkan solusi ramah lingkungan dan hemat energi. Berikut adalah beberapa kompetitor di area tersebut:

- **Rukita Anggrek Loka BSD**, berjarak 5 km dari Hive Eco Living, menawarkan kos modern dengan kemudahan layanan lengkap, tetapi tidak menargetkan segmen konsumen yang peduli lingkungan.
- **Rukita D'Laurel BSD**, berjarak 3,9 km dari Hive Eco Living, menawarkan layanan kos yang mengutamakan kenyamanan modern dengan desain yang stylish.
- **Kost Astaka Jiwanta COMFY BSD**, berjarak 6,4 km dari Hive Eco Living, menawarkan kos modern dengan kemudahan layanan lengkap, tetapi tidak menargetkan segmen konsumen yang peduli lingkungan.
- **Kost Adiyatma**, Berjarak 3,5 km dari Hive Eco Living

Hive Eco-Living unggul dengan fokus pada solusi modern dan berkelanjutan, serta berada di lokasi yang prima dekat dengan pusat bisnis dan hiburan. Konsep ramah lingkungan, ditambah dengan layanan premium seperti dapur bersama, *gym center*, *laundry*, *Food Court* dan *billiard area*, memastikan bahwa *Hive Eco-Living* tetap kompetitif dan menarik bagi target konsumen.