

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Menurut Pasal 17 KUH Perdata, pengertian tempat tinggal adalah tempat dimana seseorang memusatkan kegiatannya. Maksudnya, tempat tinggal merupakan tempat keseharian seseorang melakukan aktivitasnya (Lubis, 2020). Di Jakarta, Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) memprediksi akan ada total sekitar 180.000 warga yang merantau di tahun 2022 ke Jakarta. Angka itu jauh lebih besar jika dibandingkan dengan tahun 2020, saat mobilitas dibatasi pemerintah karena kasus Covid-19 yang masih tinggi (Fiqri, 2022). Menurut Wicaksono (2020), merantau adalah perginya atau perpindahan seseorang untuk meninggalkan tempat dimana ia berasal atau dilahirkan dan ia tumbuh besar menuju suatu wilayah lain. Dilansir dari CNN Indonesia (2022), mobilitas ini terjadi tidak hanya kepada orang-orang yang ingin bekerja mencari uang, tapi juga kepada pelajar yang hendak menuntut ilmu. Pada zaman globalisasi ini, banyak mahasiswa yang menempuh Pendidikan di luar kampungnya halamannya. Mereka harus tinggal di luar rumah atau luar daerahnya untuk melanjutkan Pendidikan (Halim dan Dariyo, 2016). Menurut data dari Badan Pusat Statistik, pada tahun 2021, Jakarta menempati posisi ke 4 daerah yang memiliki jumlah mahasiswa terbanyak dengan jumlah 698.268 mahasiswa. Jumlah ini sudah termasuk mahasiswa rantau yang memilih kosan sebagai tempat tinggal selama mengemban pendidikan. Tidak hanya mahasiswa rantau, bahkan mahasiswa dari dalam kota juga banyak yang memilih tinggal di kosan karena beberapa alasan, salah satunya jarak tempuh ke kampus (Pamungkas, 2016). Hal ini menyebabkan banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal untuk mahasiswa terutama untuk mahasiswa perantau.

Kos merupakan tempat tinggal yang identic dengan mahasiswa baik rantau maupun dalam kota. Menurut Rachmawati (2017), Rumah kost adalah sebuah tempat tinggal dengan sejumlah kamar yang disewakan dan dibayar dalam kurun waktu atau per periode tertentu. Kos diminati banyak mahasiswa karena menyediakan fasilitas-fasilitas kebutuhan dasar, seperti kasur untuk tidur, lemari pakaian, hingga *pantry* untuk memasak. Kos memiliki harga yang beragam, umumnya dibayar secara perbulan. Pembayaran kos ditentukan oleh kesepakatan antara pemilik kos dengan peminat kos tersebut. Mengingat rumah kos menjadi salah satu pilihan hunian yang banyak diminati mahasiswa, rencana bisnis pembuatan rumah kos menjadi pilihan dalam pembuatan proyek akhir ini, dengan mahasiswa sebagai target utama pemasaran terutama untuk mahasiswa rantau yang kesulitan mencari tempat tinggal di wilayah kampus. Mahasiswa rantau dipilih sebagai target utama pemasaran karena *survey* yang dilakukan terhadap 248 mahasiswa dari beberapa universitas Jakarta Barat menyatakan bahwa 48,6% mahasiswa responden berasal dari luar Jakarta dengan 58,2% responden menempuh waktu lebih dari 30 menit, 19,5% menempuh waktu 20 menit, dan hanya 22,3% mahasiswa menempuh waktu kurang dari 20 menit untuk tiba di kampus. 85,7% responden menyatakan tertarik untuk tinggal di rumah kos apabila tinggal jauh dari kampus dengan syarat rumah kos yang ada harus memiliki fasilitas yang memadai, sementara mahasiswa yang sudah tinggal di rumah kos mengaku fasilitas yang ada di rumah kos mereka belum memadai.

Rencana bisnis pembangunan rumah kos ini memilih lokasi di sebuah lahan kosong di Jalan Tanjung Duren, di wilayah Jakarta Barat. Hal ini disebabkan wilayah Jakarta Barat memiliki beberapa universitas, seperti Podomoro Univeristy, UNTAR, dan UKRIDA yang berada dekat dengan lokasi rumah kos yang akan dibangun karena menurut survey yang dibuat, hanya 23,5% responden yang berkuliah di daerah Jakarta Barat tinggal di daerah Jakarta Barat, sedangkan sisanya tersebar paling banyak di wilayah Jakarta Pusat dan Utara.

Selain memikirkan jarak, tingkat stress yang dirasakan mahasiswa dalam mengikuti perkuliahan juga menjadi salah satu pertimbangan yang penting. Berdasarkan riset yang dilakukan oleh Limijati Elvine Gunawan, ahli kesehatan jiwa RSIA terhadap 3.901 mahasiswa responden, hanya 24% mahasiswa normal atau tidak memiliki gejala stress, 45 stress ringan, 22% stress sedang, dan 7% stress berat akibat perkuliahan (Wamad, 2022). Ada banyak faktor yang menyebabkan ketidaksiapan mahasiswa yang dapat menyebabkan stress selama perkuliahan terutama untuk mahasiswa rantau, diantaranya takut tidak mendapat *circle* pertemanan hingga ketakutan akan tidak dapat mengikuti mata kuliah dengan baik (Chusnia, 2022). Berdasarkan *survey*, 55,3% responden mahasiswa mengaku terkadang mengalami stress akibat kesulitan dalam mengikuti mata kuliah. Berdasarkan data tersebut, rencana bisnis ini menawarkan solusi dengan menyediakan rumah kos dengan fasilitas pereda stress berupa fasilitas tambahan diluar fasilitas kos pada umumnya (tempat tidur, lemari, dan lainnya), seperti *mini gym*, *working space*, meja biliar, *board game*, dan lainnya. Tentunya tidak sedikit orang yang khawatir akan dampak-dampak yang dapat timbul akibat penyediaan fasilitas-fasilitas tersebut, mulai dari biaya sewa kos yang mungkin jadi lebih tinggi, tingkat kebisingan yang akan ditimbulkan, hingga tingkat keamanan apabila penyewa mengundang teman-teman untuk bermain atau berkunjung, namun segala kemungkinan buruk telah dipertimbangkan matang-matang dalam rencana bisnis ini.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Kurangnya kosan di Jakarta Barat yang memiliki lokasi strategis;
2. Terbatasnya fasilitas hiburan yang ada di kos Jakarta Barat seperti *mini gym*, *working space*, *mini biliar*, *board game*, dan lainnya.

1.3 Peluang

Peluang yang dapat dilihat dari *project* bisnis kos ini tentunya sangatlah banyak karena berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik

Provinsi DKI Jakarta (2021) menyatakan bahwa 157.599 jumlah mahasiswa 2021 yang berada di Jakarta Barat. Dengan jumlah yang sangat banyak ini yang membuat peluang untuk *project* kos menjadi besar. Kos ini berlokasi di Jl. Tanjung Duren Raya No.5 yang merupakan lokasi yang sangat strategis karena selain berdekatan dengan kampus-kampus, namun juga dekat dengan mall, supermarket, pasar tradisional maupun wisata kuliner. Berikut beberapa kemudahan yang dapat diakses baik menggunakan motor maupun berjalan kaki beserta jarak yang ditempuh berdasarkan *google maps*, di antaranya:

- Kampus-Kampus:
 - Universitas Agung Podomoro yang dapat diakses 4 menit menggunakan motor dan 7 menit dengan berjalan kaki;
 - Universitas Kristen Krida Wacana yang dapat diakses 4 menit menggunakan motor dan 11 menit dengan berjalan kaki;
 - Universitas Bina Nusantara yang dapat diakses 10 menit menggunakan motor;
 - Universitas Trisakti yang dapat diakses 6 menit menggunakan motor;
 - Universitas Tarumanegara yang dapat diakses 5 menit menggunakan motor;
 - Universitas Esa Unggul yang dapat diakses 8 menit menggunakan motor.
- Supermarket, Mall dan Pasar Tradisional:
 - Superindo Mediterania yang dapat diakses 1 menit menggunakan motor dan 1 menit dengan berjalan kaki;
 - Mall Central park yang dapat diakses 4 menit menggunakan motor dan 7 menit dengan berjalan kaki;
 - Mall Ciputra yang dapat diakses 7 menit menggunakan motor;
 - Mall Neo Soho yang dapat diakses 2 menit menggunakan motor dan 3 menit dengan berjalan kaki;
 - Mall Taman Anggrek yang dapat diakses 8 menit menggunakan motor dan 11 menit dengan berjalan kaki;

- Hublife yang dapat diakses 6 menit menggunakan motor;
- Pasar Kopro yang dapat diakses 3 menit menggunakan motor dan 12 menit dengan berjalan kaki.
- Lembaga Pelayanan Kesehatan
 - Rumah sakit Royal Taruma yang dapat diakses 6 menit menggunakan motor;
 - Klinik Gunadarma yang dapat diakses 2 menit menggunakan motor dan 8 menit dengan berjalan kaki;
 - Klinik Tomang 24 jam yang dapat diakses 3 menit menggunakan motor dan 15 menit dengan berjalan kaki;
 - Puskesmas Tanjung Duren Selatan yang dapat diakses 4 menit menggunakan motor dan 13 menit dengan berjalan kaki;
 - Puskesmas Kelurahan Tanjung Duren Utara yang dapat diakses 4 menit menggunakan motor dan 12 menit dengan berjalan kaki.

Kos tidak hanya berfungsi sebagai tempat istirahat saja, tentunya fasilitas yang dimiliki kos juga harus dapat menunjang aktivitas sehari-hari. Tetapi juga ada faktor-faktor yang perlu diperhatikan. Menurut Hajar, Susilawati, dan Nilakusmawati (2012) terdapat 7 faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih kos, diantaranya faktor lingkungan kos, harga sewa kos, fasilitas, referensi, lokasi, keamanan, dan pelayanan, yang tentunya akan banyak variable yang berpengaruh tergantung dari bagaimana pengambilan keputusan itu terjadi. Namun nyatanya, tidak semua kos memiliki fasilitas yang memadai. Berikut merupakan fasilitas kos di beberapa wilayah Jakarta yang akan menjadi pesaing, seperti:

- Kostella yang beralamat di Jl. Tanjung Duren Utara 1 No.100, Grogol, Jakarta Barat.
Dengan fasilitas: AC, TV kabel, *laundry*, *wifi*, air panas, kamar mandi dalam, *cctv*, dapur umum, parkir mobil dan motor.
- Kos Duren Inn yang beralamat di Jl. Taman Daan Mogot Raya No.39, Grogol, Jakarta Barat.

Dengan fasilitas: *AC, laundry, wifi, water heater*, kamar mandi dalam, *cctv, mini gym*, dapur umum, listrik token, *security*, parkir mobil dan motor.

- Kost Apik Griya Sehati yang beralamat di Jl, Tanjung Duren Raya No. 94, RT.7/RW.5, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

Dengan fasilitas: *AC, wifi, water heater*, kamar mandi dalam, dapur umum, parkir motor.

- Cove The Peak Garden Kost yang beralamat di Jl. Tanjung Duren Utara III C No. 220, RT.9/RW.3, Tanjung Duren Utara, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat

Dengan fasilitas: *AC, wifi*, kamar mandi dalam, listrik token, dapur umum, parkir motor.

- Rukita Rukosta Jelambar Grogol yang beralamat di Jl. Hadiah Raya No.5, RT.5/RW.3, Grogol, Jakarta Barat.

Dengan fasilitas: *AC, laundry, wifi*, kamar mandi dalam, listrik token, dapur umum, *cctv*, parkir motor dan mobil.

- Kost Singgahsini yang beralamat di Jl, Tanjung Duren Utara III E No. 83, RT.10/RW.3, Tanjung Duren, Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

Dengan fasilitas: *AC, wifi, water heater*, kamar mandi dalam, dapur umum, *cctv*, listrik sudah termasuk, parkir motor.

Dan bila dilihat lebih luas terdapat beberapa kompetitor yang tidak langsung seperti:

- Rukita Pacific Setiabudi yang beralamat di Jl, Taman Setia Budi II No. 15, RT.1/RW.6, Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan.

Dengan fasilitas: *AC, tv, laundry, wifi, water heater*, kamar mandi dalam, *cctv*, listrik sudah termasuk, parkir mobil dan motor.

- Kost Turbo Space yang beralamat di Jl. Kasuari Blok GG/8 No.13, RT.13/RW.3, Pondok Bambu, Duren Sawit, Jakarta Timur.

Dengan fasilitas: *AC, tv, laundry, wifi, water heater*, kamar mandi dalam, *cctv*, listrik token, dapur umum, *security*, parkir mobil dan motor.

Dapat dilihat dari fasilitas kos yang dimiliki pesaing hanya menunjang tempat untuk istirahat, sedangkan fasilitas sebuah rumah kos yang merupakan salah satu faktor penting untuk mahasiswa, karena selain menjadi tempat istirahat tetapi juga sebagai rumah bagi mereka mahasiswa untuk melakukan berbagai aktivitas selain di kampus. Fasilitas ini juga dapat menunjang kenyamanan, salah satunya dengan cara menyediakan fasilitas, seperti *mini gym*, *working space area*, biliar, PS, *foot massager*, dan lainnya yang jarang ditemui di sebuah rumah kos. Dan semua fasilitas ini akan dimiliki pada rumah kos yang di buat dalam rencana bisnis ini.

