

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Menurut Maula et al. (2022) pada era industri 4.0 maka sebuah perusahaan industri semakin berkembang besar juga sehingga banyak peluang untuk para pelaku bisnis untuk meraih keuntungan. Salah satu bisnis yang dapat dijalankan dengan melihat perkembangan industri tersebut yaitu bisnis properti seperti rumah kost. Bisnis properti merupakan bisnis yang mudah berkembang dikalangan masyarakat dikarenakan banyaknya konsumen yang masih harus memenuhi kebutuhan pokok seperti tempat tinggal, tempat usaha, tempat ibadah maupun tempat industri (Febriyanti, 2022). Hal ini merupakan sebuah bentuk investasi yang dilakukan oleh individu dengan tujuan untuk melakukan perputaran ekonomi di berbagai daerah salah satunya di Kabupaten Bekasi.

Dilansir dari Beritadaerah.co.id yang menyebutkan bahwa di Kabupaten Bekasi memiliki 10 Kawasan Industri yaitu Kawasan Industri Jababeka, MM2100 Industrial Town BFIE, Greenland International Industrial Center (GIIC), Kawasan Industri Lippo Cikarang, MM2100 Industrial Town MMID, Kawasan Industri Marunda Center, East Jakarta Industrial Park, Kawasan Industri Terpadu Indonesia China, Bekasi International Industrial Estate dan Kawasan Industri Gobel (Fu, 2021). Berdasarkan data yang telah didapatkan, diketahui banyak perusahaan berdasarkan wajib lapor ketenagakerjaan pada tahun 2023 untuk wilayah Sukamahi dan Kawasan *Greenland International Industrial Center* (GIIC) yaitu 333 perusahaan total.

Tabel I. 1 Data Jumlah Tenaga Kerja

Jumlah Tenaga Kerja			
Tahun	Sukamahi	<i>Greenland International Industrial Center (GIIC)</i>	Jumlah
2020	3.161	19.398	22559
2021	3.237	19.867	23104
2022	3.882	23.824	27706
2023	3.854	23.652	27506

Berdasarkan data yang dilampirkan, banyaknya jumlah pekerja di wilayah Sukamahi dan Kawasan *Greenland International Industrial Center (GIIC)* menyebabkan tingginya jumlah kebutuhan pokok seperti tempat huni sehingga sebagian besar pelaku usaha bisnis properti memiliki peluang untuk mendapatkan keuntungan yang besar. Pemilihan lokasi usaha rumah kost berdekatan dengan Kawasan GIIC, berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik usaha rumah kost diketahui bahwa sebagian besar para penghuni rumah kost merupakan tenaga kerja di Kawasan GIIC yang berasal dari luar daerah Desa Sukamahi dan membutuhkan tempat tinggal sementara. Selain itu jarak yang ditempuh dari lokasi rumah kost ke Kawasan GIIC cukup terjangkau. Sehingga data yang digunakan yaitu jumlah tenaga kerja di Desa Sukamahi dan Kawasan GIIC. Wawancara juga dilakukan dengan pemilik usaha rumah kost kompetitor yang menyebutkan bahwa sebagian besar penghuni rumah kost berdomisili di luar daerah Desa Sukamahi.

Pelaku usaha yang memiliki usaha bisnis properti seperti rumah kost, apartemen, rumah kontrakan maupun rumah toko yang banyak dibutuhkan oleh pengusaha maupun tenaga kerja. Para tenaga kerja yang berasal dari luar daerah lokasi kerja sangat membutuhkan tempat huni yang berlokasi dekat dengan tempat bekerja, salah satunya adalah rumah kost atau yang biasa disebut dengan *indekost*.

Menurut Rachmawati (2017) rumah kost merupakan tempat huni yang tidak tetap dengan disediakannya beberapa kamar untuk disewakan dan dibayarkan sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, biasanya rumah kost dibutuhkan oleh para pekerja maupun mahasiswa yang bertempat tinggal di luar daerah sehingga membutuhkan jarak tempuh yang cukup lama. Bisnis rumah kost sangat

berpotensi besar mengingat banyaknya tenaga kerja yang diserap sehingga pelaku usaha dapat menghasilkan keuntungan yang besar dalam jangka panjang dikarenakan harga properti yang semakin tinggi secara berkala.



Gambar I. 1 Data Indeks Harga Properti Nasional

Sumber: Rumah.com

Berdasarkan data yang didapatkan melalui situs rumah.com pada tahun 2021 mengalami kenaikan harga properti untuk jenis rumah dan gabungan, sementara untuk properti jenis apartemen mengalami penurunan harga. Hal ini membuat bisnis properti seperti rumah kost dapat bertahan lama dikarenakan harga indeks properti yang meningkat setiap tahunnya. Oleh karena itu pelaku usaha dapat menghasilkan keuntungan yang besar mengingat bisnis rumah kost tidak membutuhkan operasional yang rumit untuk dijalankan.

Kegiatan operasional pada bisnis rumah kost seperti bersih-bersih, jasa laundry pakaian dan kegiatan lainnya dapat dilakukan oleh orang lain yang telah dipekerjakan sehingga pemilik rumah kost hanya perlu mengawasi mengenai kegiatan operasional dan pemeliharaan fasilitas yang telah disediakan. Fasilitas yang disediakan biasanya berbeda-beda, fasilitas yang umum disediakan seperti tempat parkir kendaraan, kamar mandi, kasur dan pendingin ruangan. Beberapa hal harus dipertimbangkan seperti jarak tempuh ke lokasi kerja dan akses jalan yang mudah sehingga harga yang ditawarkan

akan lebih tinggi mengikuti banyaknya minat konsumen untuk melakukan sewa rumah kost, oleh karena itu lokasi rumah kost berperan penting dalam pembangunan bisnis rumah kost.

Rumah kost yang akan dibangun berlokasi di Desa Sukamahi, Kec. Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Dalam pembangunannya, pelaku usaha mementingkan beberapa faktor yang dapat memengaruhi keberhasilan bisnis rumah kost yang akan dijalankan. Faktor tersebut dapat dilihat berdasarkan *rich picture* diagram berikut:



Gambar I. 2 Rich Picture Diagram

Berdasarkan *rich picture* diagram yang telah dibuat dapat diketahui bahwa terdapat beberapa faktor yang harus dipertimbangkan oleh pelaku usaha rumah kost seperti lokasi usaha, konsumen, biaya, produk yang ditawarkan, dan proses pemasaran yang dilakukan. Diagram tersebut menjelaskan bahwa lokasi usaha berada di Desa Sukamahi, yang memiliki akses dan jarak tempuh dekat dengan supermarket, rumah makan, rumah sakit dan perusahaan khususnya di Kawasan GIIC. Selain itu, biaya yang

dikeluarkan untuk bahan pembangunan, biaya sewa, dan kebutuhan sehari-hari cukup terjangkau. Konsumen dari usaha rumah kost pada penelitian ini merupakan tenaga kerja dari luar daerah yang bekerja di Kawasan GIIC sehingga memerlukan tempat tinggal sementara. Produk yang ditawarkan oleh usaha rumah kost ini adalah kamar kost yang memiliki fasilitas seperti kasur, lemari, keset, AC, tempat sampah, dan lahan parkir. Pemasaran yang dapat dilakukan pada usaha rumah kost ini yaitu menggunakan aplikasi pencari rumah kost, salah satunya adalah aplikasi Mamikos.

Berdasarkan permasalahan yang telah diketahui, maka pelaku usaha memerlukan sebuah metode untuk mengetahui kelayakan dari pembangunan rumah kost. Metode yang dapat digunakan yaitu analisis kelayakan untuk mengetahui apakah bisnis rumah kost tersebut layak untuk dibangun dan dijalankan atau tidak. Penelitian ini dibuat dengan harapan dapat membantu para pelaku usaha untuk membangun bisnis rumah kost di Desa Sukamahi.

## **I.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah yang ditentukan oleh peneliti adalah "Bagaimana kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek teknis dan aspek finansial". Dari rumusan masalah tersebut diturunkan pada sub-permasalahan antara lain:

1. Bagaimana kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek teknis?
2. Bagaimana kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek finansial?
3. Bagaimana kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek pasar?

## **I.3 Tujuan Tugas Akhir**

1. Menganalisis kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek teknis
2. Menganalisis kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek finansial

3. Menganalisis kelayakan pembukaan rumah kost di Desa Sukamahi ditinjau dari aspek pasar

#### **1.4 Manfaat Tugas Akhir**

1. Menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Membantu pemilik rumah kost untuk melakukan pengambilan keputusan

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

##### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini berisikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

##### **BAB II Landasan Teori**

Bab ini berisikan mengenai teori dan data yang digunakan dalam melakukan penelitian.

##### **BAB III Metodologi Penyelesaian Masalah**

Bab ini berisikan mengenai metode dan langkah-langkah yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

##### **BAB IV Pengumpulan dan Pengolahan Data**

Bab ini berisikan mengenai cara pengumpulan dan pengolahan data yang telah didapatkan sehingga dapat dilakukan tahap analisis pada data tersebut.

##### **BAB V Analisis dan Validasi Hasil**

Bab ini menjelaskan mengenai tahapan dari proses verifikasi dan validasi berdasarkan data yang telah diolah sebelumnya, serta melakukan analisis dari hasil pengolahan data tersebut.

##### **BAB VI Kesimpulan dan Saran**

Bab ini berisikan mengenai kesimpulan yang didapatkan setelah mengolah data dan saran untuk mencapai tujuan yang telah disesuaikan.