

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia terus mengalami peningkatan pada tiap tahunnya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) jumlah penduduk di Indonesia diproyeksikan sebanyak 275,77 juta jiwa yang mengalami kenaikan pada Tahun 2022, dimana pada Tahun 2021 penduduk di Indonesia sebanyak 272,68 juta jiwa (Rizaty, 2022).



Gambar 1. 1 Jumlah penduduk Indonesia

Dari Gambar 1.1 dapat dilihat dengan terus bertambahnya jumlah penduduk kepadatan penduduk juga terus meningkat. Dalam bisnis properti laju pertumbuhan penduduk akan sejalan dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal, menipisnya ketersediaan lahan merupakan faktor dapat mempengaruhi harga properti seperti perkembangan infrastruktur, dimana lokasi dan akses menjadi faktor yang menyebabkan kenaikan harga properti per tahunnya (Nugraha, 2022).

Usaha rumah kos merupakan usaha tempat tinggal sementara dimana usaha ini merupakan bisnis yang cukup memberikan omset besar dalam menjalankan usahanya. Usaha kos-kosan ini biasanya menargetkan pada pendatang dari luar daerah yang memerlukan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu dan dengan

kisaran harga rumah kos untuk ekonomi menengah kebawah. Seiring berjalannya waktu dengan berbagai pertimbangan mulai dari segi biaya, waktu dan tenaga kebanyakan mahasiswa maupun pekerja yang berasal dari luar daerah lebih memilih tempat kost sebagai tempat tinggal.

Bisnis usaha kos ini menghasilkan penghasilan rutin dan juga jangka panjang, dengan memiliki investasi berupa lahan kosong dapat dimanfaatkan untuk membangun unit hunian yang dapat disewakan kamarnya kepada mahasiswa, pekerja dan keluarga. Bisnis usaha kos tidak pernah berhenti dan terus berlanjut terutama di kota-kota yang dikenal sebagai kota yang memiliki perusahaan industri, salah satunya yaitu Kota Sidoarjo. Karena berjalan beriringan dengan faktor pertumbuhan penduduk dan urbanisasi jumlah migrasi akan meningkat setiap tahunnya, hal tersebut berpengaruh pada kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, meskipun bersifat sementara waktu untuk belajar atau bekerja.

Rumah Kos Putri Bu Nafi'ah merupakan hunian yang telah dibangun sejak tahun 2010. Lokasi Kos Putri Bu Nafi'ah berada di Jl. Raya Modong No.5, Banar, Modong, Kec. Tulangan, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Rumah Kos Putri Bu Nafi'ah membangun kos pertamanya hanya 10 kamar dengan kamar mandi dan dapur terbuka, 5 kamar lagi dibangun pada tahun 2014 dengan fasilitas yang sama. Seiring berjalannya waktu, fasilitas kamar diperluas dengan membangun 5 kamar dengan kamar mandi pribadi dan fasilitas lainnya seperti dapur bersama di luar kamar pada tahun 2017 dan 10 kamar dengan kamar mandi pribadi dan fasilitas lainnya di tahun 2019. Harga yang ditawarkan untuk kamar mandi luar sebesar Rp. 350.000 dan untuk kamar mandi dalam sebesar Rp. 500.000. Pada rumah Kos Putri Bu Nafi'ah memiliki fasilitas umum yang dapat digunakan bersama oleh penghuni kos, seperti kulkas, kompor, area parkir motor dengan kapasitas 2 motor pada teras kamar, dan area menjemur.

Seiring berjalannya usaha Kos Putri Bu Nafi'ah didapatkan masalah yang dihadapi pemilik usaha kos, diantaranya kurangnya peminat kos dengan kamar mandi luar sehingga, kamar kos dengan kamar mandi luar mengalami kenaikan jumlah kamar kos yang kosong. Banyaknya kamar kos dengan kamar mandi luar yang kosong dapat dilihat pada Gambar 1.3.



Gambar 1. 2 Banyak kamar kos kosong pada Tahun 2022

Gambar 1.3 merupakan data yang diperoleh dengan melakukan wawancara pada pemilik Kos Putri Bu Nafi'ah yang dapat dilihat pada Lampiran C mengenai berapa banyak kamar yang kosong pada tiap bulannya. Kenaikan kamar kos kosong yang terjadi di rumah Kos Putri Bu Nafi'ah disebabkan akar-akar masalah yang dapat disajikan dalam *fishbone diagram*:



Gambar 1. 3 *Fishbone Diagram*

Pada Gambar 1.4 merupakan *fishbone diagram* pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah sehingga dapat diidentifikasi bahwa akar masalah yang dialami oleh usaha Kos Putri Bu Nafi'ah terbagi ke dalam 3 kategori, yaitu *product*, *place*, dan *method*. Pada penelitian ini penulis akan memperbaiki masalah yang terjadi pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah dengan berbagai alternatif solusi. Berikut merupakan penjelasan mengenai akar permasalahan pada Gambar 1.4:

1. *Product*

Pada faktor produk terdapat permasalahan pada penelitian ini yaitu kualitas kamar kos yang tersedia tidak sesuai dengan keinginan konsumen. Dimana setelah dilakukan observasi pada usaha rumah kos terdapat beberapa masalah yang terjadi sehingga konsumen tidak jadi menyewa kamar kos, diantaranya:

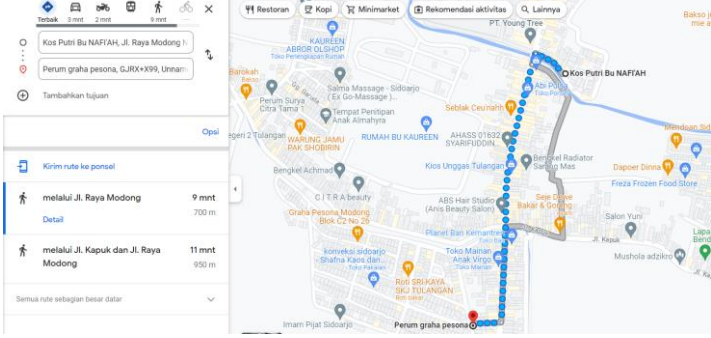
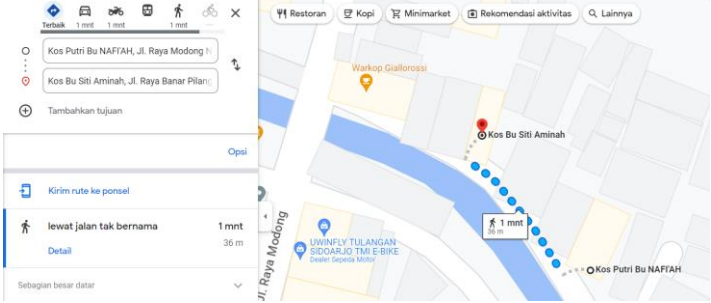
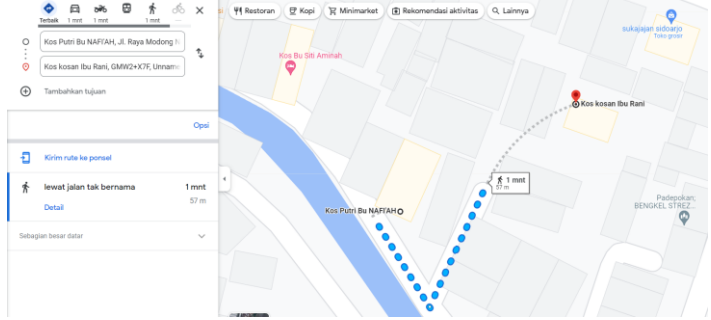
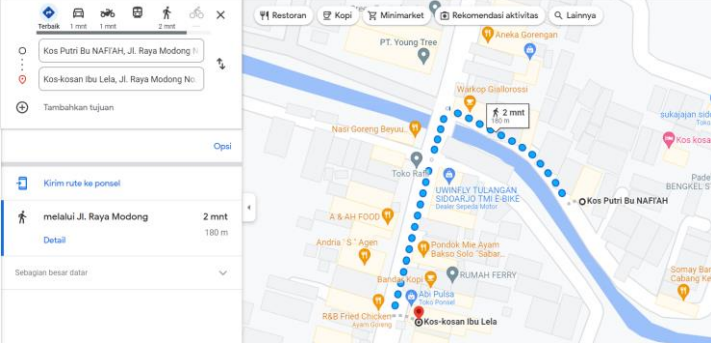
Tabel 1. 1 Alasan Konsumen

No.	Alasan
1.	Kurangnya ketersediaan kamar kos dengan kamar mandi dalam
2.	Koneksi Wifi yang lambat

2. *Place*

Pada faktor ini terdapat permasalahan yaitu jarak lokasi usaha yang berdekatan dengan kompetitor juga merupakan permasalahan pada faktor produk ini dimana dengan adanya kompetitor dengan jarak yang berdekatan mengakibatkan konsumen memiliki banyak kriteria yang diinginkan. Maka dari itu permasalahan tersebut merupakan faktor mengapa pendapatan tidak dapat mencapai target. Berikut merupakan kompetitor yang ada di dekat lokasi usaha kos bu Nafi'ah dengan spesifikasi harganya:

Tabel 1. 2 Jarak Usaha Dengan Kompetitor

Nama kos/ Perumahan	Gambar	Harga/Unit
Perum Graha Pesona		Rp. 650.000
Kos bu Siti Aminah		Rp. 350.000
Kos kosan ibu Rani		Rp. 350.000
Kos-kosan Ibu Lela		Rp. 350.000

3. Method

Pada faktor metode terdapat permasalahan yaitu kurang maksimalnya pemilik usaha dalam memasarkan produknya. Saat ini pemilik melakukan pemasaran produknya hanya melalui Google Maps dengan pencarian kos yang ada di daerah sidoarjo dan mencantumkan nomor telepon pribadi, serta melakukannya secara *word of mouth*. Faktor ini mengakibatkan jangkauan pasar usaha kamar kos ini belum meluas, sedangkan di Kota Sidoarjo sekitar 299 usaha rumah kos sudah melakukan pemasarannya melalui website atau aplikasi Mamikos. Berdasarkan akar masalah yang telah dilakukan menggunakan *tools fishbone diagram* dari faktor *product*, *method* dan *place*. Terdapat beberapa alternatif solusi yang akan digunakan sebagai penyelesaian dari permasalahan tersebut:

Tabel 1. 3 Alternatif Solusi

No.	Akar Masalah	Alternatif Solusi
1.	Kualitas kamar kos yang tidak sesuai dengan keinginan konsumen	Menambahkan fasilitas pada kamar kos dengan harga yang relatif terjangkau sehingga dapat tetap menarik minat konsumen.
2.	Jarak lokasi usaha yang berdekatan dengan kompetitor	
3.	Kurang maksimal dalam memasarkan produk	Melakukan perencanaan promosi dengan memanfaatkan media pencarian kos dengan baik.

Pada Tabel 1.3 merupakan alternatif solusi dari permasalahan pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah yang akan diselesaikan dengan menambahkan fasilitas kamar mandi dalam pada kamar kos, yang selanjutnya akan dilakukan analisis kelayakan pada kamar kos yang akan ditambah fasilitasnya. Sehingga usaha Kos Putri Bu Nafi'ah dapat kembali mencapai targetnya.

I.2 Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, berdasarkan masalah yang telah dibahas pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana analisis kelayakan pada kamar Kos Putri Bu Nafi'ah?

2. Bagaimana analisis sensitivitas pada kamar Kos Putri Bu Nafi'ah?

I.3 Tujuan Tugas Akhir

Berdasarkan hasil dari perumusan masalah yang ada, maka didapatkan tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui kelayakan pada kamar Kos Putri Bu Nafi'ah untuk tetap menjalankan usahanya dengan meninjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial.
2. Mengetahui hasil analisis sensitivitas pada kamar Kos Putri Bu Nafi'ah.

I.4 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah:

1. Menjadi masukan bagi pemilik usaha kos-kosan sebagai perencanaan yang baik dalam mengambil keputusan untuk mengimplementasikan pada usaha rumah Kos Putri Bu Nafi'ah.
2. Dapat menjadikan contoh bagi penelitian dengan topik yang sama.

I.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjelasan umum mengenai objek yang akan diambil, latar belakang dari permasalahan, Rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Batasan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi mengenai teori-teori relevan terhadap permasalahan yang akan digunakan dalam penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi mengenai metode, pendekatan dan Teknik yang akan digunakan dalam pengumpulan dan analisis data sehingga dapat menemukan jawaban dari permasalahan yang terjadi dalam penelitian.

BAB IV PERANCANGAN SISTEM TERINTEGRASI

Bab ini berisi mengenai tahap pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian dan akan diolah sebagaimana baiknya agar dapat menyelesaikan masalah.

BAB V ANALISIS

Bab ini berisi penjelasan mengenai hasil dari seluruh aktivitas yang dilakukan selama penelitian dan mengevaluasi serta menganalisis permasalahan yang ada serta Bersifat opsional berupa usulan atau rekomendasi solusi untuk penyelesaian sebagian/seluruh permasalahan yang ada.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisikan mengenai kesimpulan dari Analisis hasil penelitian yang menjawab rumusan masalah di Bab I, serta saran yang berupa masukan atau pendapat mengenai penelitian lebih lanjut.