

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, banyak masyarakat yang menempuh studi di kota-kota besar seperti Semarang. Hal tersebut mendukung para pelaku usaha untuk memulai bisnis dibidang jasa penginapan atau indekos. Indekos banyak kita jumpai di wilayah kampus, baik kampus yang belum lama berdiri hingga kampus ternama sekalipun. Hal ini diharapkan dapat menggerakkan roda perekonomian penduduk di sekitar kampus tersebut.

Pengertian indekos adalah sejenis persewaan kamar yang disewa selama kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian pemilik kamar dan harga yang disepakati. Pada umumnya sewa kamar dilakukan selama kurun waktu satu tahun. Namun ada pula yang menyewakan selama bulanan saja. Tergantung kebutuhan dari mahasiswa yang akan menyewa kamar tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kos atau indekos adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan). Sedangkan yang tercantum dalam Wikipedia, kos atau indekos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kata ini diserap dari frasa bahasa Belanda "*in de kost*". Definisi "*in de kost*" sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal.

Menurut dinas perumahan propinsi DKI Jakarta, pengertian rumah kos adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pemondokan minimal satu bulan dengan memungut uang pemondokan.

Dari pengertian – pengertian yang ada diatas, dapat disimpulkan bahwa kos adalah tempat usaha dimana menyediakan jasa persewaan kamar untuk ditinggali dalam kurun waktu tertentu yang umumnya dilakukan pembayaran per bulan sesuai dengan perjanjian dari pihak pemilik jasa yang menyewakan tempat tersebut dan pihak penyewa yang menyewa tempat tersebut.

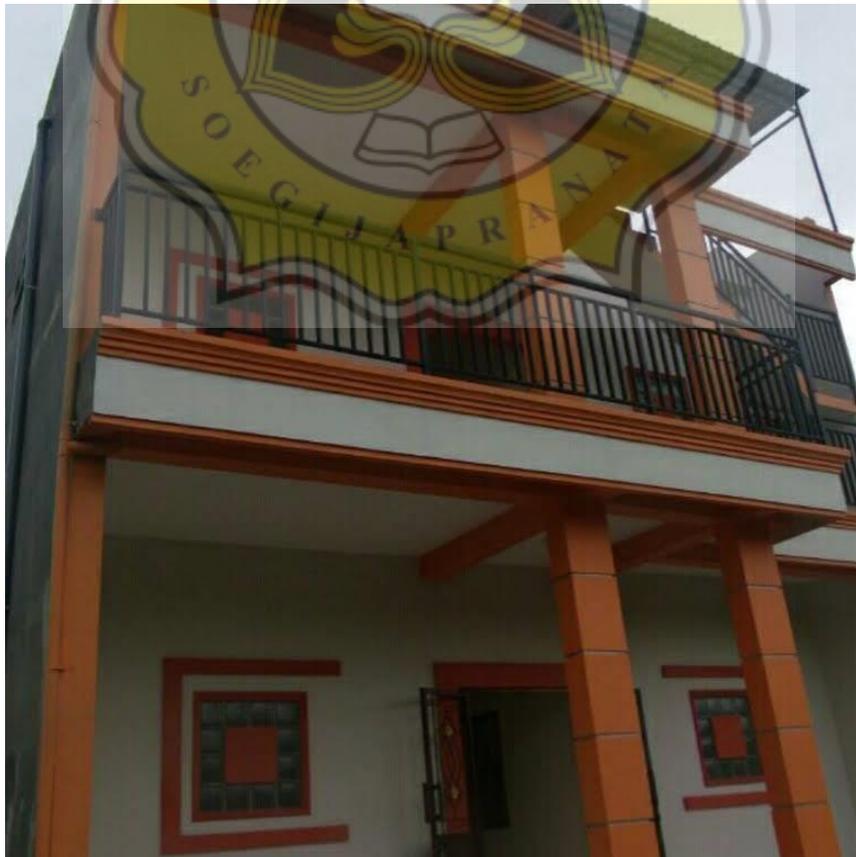
Usaha rumah kost banyak ditemukan di daerah yang berdekatan dengan tempat – tempat yang biasanya ramai dilakukan kegiatan rutinitas, salah satunya di lingkungan Graha Bangun Harja sekitar Universitas Muhammadiyah Semarang (UNIMUS), karena rumah kost adalah kebutuhan bagi mahasiswa UNIMUS, maupun mahasiswa universitas lain untuk tinggal selama memiliki kepentingan di wilayah tersebut. Hal ini membuat permintaan konsumen meningkat sehingga pertumbuhan jumlah usaha rumah kost di daerah tersebut juga meningkat.

UNIMUS berlokasi di Jl. Kedung Mundu Raya No.18, Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah. Memiliki 8 fakultas dan dari fakultas – fakultas tersebut terdiri dari beberapa jurusan. Hal ini tentunya menunjukkan bahwa UNIMUS memiliki mahasiswa yang banyak dan dari mahasiswa – mahasiswa tersebut ada yang berasal dari luar kota, bahkan juga luar pulau, sehingga mereka membutuhkan tempat tinggal kos.

Di daerah Graha Bangun Harja sendiri terdapat sekitar kurang lebih 5 rumah kost yang disewakan. Kebanyakan dari penghuni – penghuni kost tersebut berasal dari kampus yang sama yaitu UNIMUS. Jadi dari beberapa rumah kost tersebut saling bersaing untuk memperebutkan konsumen yang sama. Graha Bangun Harja sendiri berlokasi lumayan jauh dari UNIMUS, jaraknya kisaran 500 meter. Setidaknya jika menggunakan kendaraan bermotor, membutuhkan waktu 5 menit untuk sampai di Graha Bangun Harja. Kebanyakan dari kos di daerah Graha Bangun Harja adalah kos yang dikhususkan untuk wanita. Kos – kos di daerah Graha Bangun Harja tergolong kos yang kecil karna hanya menampung 10-20 penghuni saja. 5 kos yang ada di wlayah Graha Bangun Harja sendiri

terdiri dari kos – kos sebagai berikut: Wisma Kos Legowo, Joko Kos, Kos Muhgiono, Gani, Raji Amposari.

Salah satu dari rumah – rumah kost tersebut, terdapat satu kost bernama Wisma Kost Legowo. Kost tersebut dimiliki oleh seorang warga penghuni perumahan Graha Bangun Harja yang tinggal tidak jauh dari lokasi kost tersebut bernama bapak Nathanael Legowo. Selama ini hal – hal yang telah dilakukan pemilik dari Wisma Kost Legowo adalah meletakkan informasi – informasi tentang kost seperti lokasi, fasilitas, dan sebagainya di internet. Tidak hanya itu, Wisma Kost Legowo juga melengkapi fasilitas pada kost supaya dapat memuaskan penghuni yang mendiami kost tersebut. Tetapi jika melihat harga dari kost ini dibanding dengan yang lain, kost ini terbilang cukup tinggi sehingga mempengaruhi keinginan calon penghuni untuk memilih kost yang memiliki harga yang lebih rendah. Dilihat dari semakin banyaknya pesaing yang membuat usaha yang serupa dengan Wisma Kost Legowo, maka penulis ingin membantu pemilik kost tersebut menentukan strategi yang tepat untuk dapat bersaing dengan pesaing – pesaingnya di bidang usaha penginapan ini.



Penelitian ini terbilang penting karena penelitian ini bersangkutan dengan kelanjutan usaha dari Wisma Kost Legowo. Setelah mengetahui hasil dari penelitian ini, penulis diharapkan untuk dapat membantu memberi strategi yang cocok untuk bersaing dan juga dapat mengembangkan usahanya untuk masa yang akan datang. Penelitian ini juga dapat digunakan untuk mengetahui seberapa berkembangnya rumah – rumah kost yang berada di wilayah Graha Bangun Harja Semarang. Hal ini penting karena dapat menjadi gambaran untuk Wisma Kost Legowo seberapa banyak hal yang perlu ditingkatkan oleh kost tersebut agar dapat menjadi pilihan bagi calon – calon konsumennya. Begitu juga untuk mengetahui perkembangan apa yang perlu dilakukan usaha tersebut untuk dapat menjadi lebih baik kedepannya, dan usaha tersebut dapat bertahan lama juga menguntungkan bagi pemiliknya.

1.2 Perumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Apakah faktor – faktor yang mempengaruhi penghuni kost di daerah Graha Bangun Harja memilih tempat kost yang akan dihuni?
2. Apakah saran yang diberikan untuk pemilik Wisma Kos Legowo?

1.3 Tujuan dan Manfaat

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi penghuni kost di daerah Graha bangun Harja memilih tempat kost yang akan dihuni
2. Memberikan saran yang tepat untuk pemilik Wisma Kos Legowo agar usahanya dapat berkembang.

1.3.2 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini memberikan bukti empiris bahwa ada faktor – faktor yang menjadi penentu para calon penghuni kost memilih kost yang akan calon penghuni tersebut tempati.
2. Mengetahui hal – hal apa yang perlu dikembangkan oleh pemilik Wisma Kos Legowo.

