

**PERENCANAAN *STARTUP* LAYANAN *SHARING KOST* “ZEN KOST”
TUGAS AKHIR**

SKRIPSI

Oleh:

**SITI MAHARANI NUR FITRIA
NIM. 211121201**



**PROGRAM STUDI S-1 SISTEM INFORMASI
FAKULTAS INFORMATIKA
UNIVERSITAS MIKROSKIL
MEDAN
2025**

***STARTUP* PLANNING FOR “ZEN KOST” KOST *SHARING* SERVICE**
FINAL RESEARCH

FINAL RESEARCH

By:

SITI MAHARANI NUR FITRIA
NIM. 211121201



MAJOR OF S-1 INFORMATION SYSTEM
FACULTY OF INFORMATICS
UNIVERSITAS MIKROSKIL
MEDAN
2025

LEMBAR PENGESAHAN

PERENCANAAN *STARTUP* LAYANAN *SHARING KOST* “ZEN KOST”
TUGAS AKHIR

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Persyaratan Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana
Program Studi S-1 Sistem Informasi

Oleh:

SITI MAHARANI NUR FITRIA
NIM. 211121201

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing I,

Fandi Halim, S.Kom., M.Sc.

Dosen Pembimbing II,

Zulpa Salsabila, S.Kom., M.M.S.I.

Medan, 20 Agustus 2025
Diketahui dan Disahkan Oleh:



Caroline, S.Kom., M.Kom.

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang membuat pernyataan ini adalah mahasiswa Program Studi S-1 Sistem Informasi Universitas Mikroskil Medan dengan identitas mahasiswa sebagai berikut:

Nama : Siti Maharani Nur Fitria

NIM : 211121201

Saya telah melaksanakan penelitian dan penulisan Tugas Akhir dengan judul dan tempat penelitian sebagai berikut:

Judul Tugas Akhir : Perencanaan *Startup* Layanan *Sharing* Kost “Zen Kost”

Tempat Penelitian : -

Alamat Tempat Penelitian : -

No. Telp. Tempat Penelitian : -

Sehubungan dengan Tugas Akhir tersebut, dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa penelitian dan penulisan Tugas Akhir tersebut merupakan hasil karya saya sendiri (tidak menyuruh orang lain yang mengerjakannya) dan semua sumber, baik yang dikutip maupun dirujuk, telah saya nyatakan dengan benar. Bila di kemudian hari ternyata terbukti bahwa bukan saya yang mengerjakannya (membuatnya), maka saya bersedia dikenakan sanksi yang telah ditetapkan oleh Universitas Mikroskil Medan, yakni pencabutan ijazah yang telah saya terima dan ijazah tersebut dinyatakan tidak sah.

Selain itu, demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mikroskil Medan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas Tugas Akhir saya beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak ini, Universitas Mikroskil Medan berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir saya, secara keseluruhan atau hanya sebagian atau hanya ringkasannya saja dalam bentuk format tercetak dan/atau elektronik, selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Menyatakan juga bahwa saya akan mempertahankan hak eksklusif saya untuk menggunakan seluruh atau sebagian isi Tugas Akhir saya guna pengembangan karya di masa depan, misalnya dalam bentuk artikel, buku, ataupun perangkat lunak/sistem informasi.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sungguh-sungguh, dalam keadaan sadar dan tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Medan, 05 Agustus 2025

Saya yang membuat pernyataan,



Siti Maharani Nur Fitria

PERENCANAAN STARTUP LAYANAN SHARING KOST “ZEN KOST”

TUGAS AKHIR

Abstrak

Membahas perencanaan aplikasi "Zen Kost" sebagai solusi atas masalah yang dihadapi mahasiswa dalam mencari kost yang terjangkau, aman serta memenuhi kebutuhan dasar seperti laundry dan makanan. Pemilihan topik ini didasari oleh tingginya mobilitas masyarakat urban, pertumbuhan jumlah mahasiswa, serta keterbatasan informasi dan transparansi terkait hunian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa "Zen Kost" memiliki peluang besar di pasar digital Indonesia. Aplikasi ini menawarkan fitur inovatif seperti sharing kost, memilih teman sekamar dengan mudah, serta layanan tambahan seperti laundry dan catering, semuanya dalam satu platform yang aman dan mudah diakses. Kesimpulannya, "Zen Kost" dapat menjadi solusi bagi mahasiswa yang menghadapi keterbatasan waktu, anggaran, dan informasi dalam mencari tempat tinggal. Dengan pendekatan digital yang efisien, "Zen Kost" berpotensi meningkatkan kenyamanan, keamanan, dan kualitas hidup penghuni kost di kota-kota besar.

Kata Kunci : Sharing kost, laundry, catering.

Abstract

About planning of the "Zen Kost" application as a solution to the problems faced by students in finding affordable, safe boarding houses that meet basic needs such as laundry and food. The selection of this topic is based on the high mobility of urban communities, the growth in the number of students, and the limited information and transparency related to housing. The results of the study show that "Zen Kost" has great potential in the Indonesian digital market. This application offers innovative features such as sharing boarding houses, choosing roommates easily, and additional services such as laundry and catering, all in one safe and easily accessible platform. In conclusion, "Zen Kost" can be a solution for students who face limited time, budget, and information in finding a place to live. With an efficient digital approach, "Zen Kost" has the potential to improve the comfort, security, and quality of life of boarding house residents in big cities.

Keywords : Sharing boarding houses, laundry, catering.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Perencanaan *Startup* Layanan *Sharing* Kost “Zen Kost” ini dengan baik.

Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Strata 1 (S-1) dan juga sebagai bentuk kontribusi dalam menjawab permasalahan nyata yang dihadapi oleh mahasiswa dalam mencari hunian yang layak dan terjangkau di lingkungan perkotaan.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Fandi Halim, S.Kom., M.Sc., selaku Dosen Pembimbing I.
2. Ibu Zulpa Salsabila, S.Kom., M.M.S.I., selaku Dosen Pembimbing II.
3. Bapak Hardy, S.Kom., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Mikroskil Medan.
4. Bapak Sunaryo Winardi, S.Kom., M.T., selaku Dekan Fakultas Informatika Universitas Mikroskil Medan.
5. Ibu Caroline, S.Kom., M.Kom., selaku Ketua Program Studi S-1 Sistem Informasi Fakultas Informatika Universitas Mikroskil Medan.
6. Orang tua dan keluarga.
7. Arief Setiawan, S.T. terima kasih telah memberikan dukungan mental dan motivasi kepada penulis selama pengerjaan skripsi berlangsung.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki kekurangan, baik dari sisi isi maupun penyajian. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati menerima segala bentuk saran dan kritik yang membangun di masa mendatang. Penulis berharap tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dan menjadi referensi yang berharga bagi pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya dalam pengembangan solusi digital di sektor penyewaan kost.

Medan, 05 Agustus 2025
Penulis,

Siti Maharani Nur Fitria

DAFTAR ISI

Abstrak	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	15
1.1 Latar Belakang	15
1.2 Rumusan Masalah	16
1.3 Tujuan.....	17
1.4 Manfaat.....	17
1.5 Ruang Lingkup.....	17
BAB II KAJIAN LITERATUR	21
2.1 Kost	21
2.1.1 <i>Marketing</i> Kost.....	22
2.2 Process Map	24
2.3 Operasional dan Teknologi.....	25
2.4 <i>Startup</i>	27
2.5 <i>Business Plan</i>	30
2.3.1 Jenis-Jenis <i>Business Plan</i>	31
2.3.2 Struktur <i>Business Plan</i>	32
2.4 Laporan Keuangan.....	33
2.4.1 Rasio Keuangan.....	34
2.4.2 Jenis Perhitungan Rasio Keuangan.....	36
2.4.3 Contoh Studi Kasus Perhitungan Rasio Keuangan.....	38
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	41
3.1 Deskripsi Bisnis.....	41
3.1.1 Penjelasan Produk atau Layanan	41
3.1.2 Latar Belakang Industri	76
3.1.3 Latar Belakang dan Legalitas Perusahaan	76
3.1.4 Tujuan dan Target Perusahaan	79
3.2 Rencana dan Strategi Pemasaran.....	79
3.2.1 Target Pasar dan Pelanggan.....	79

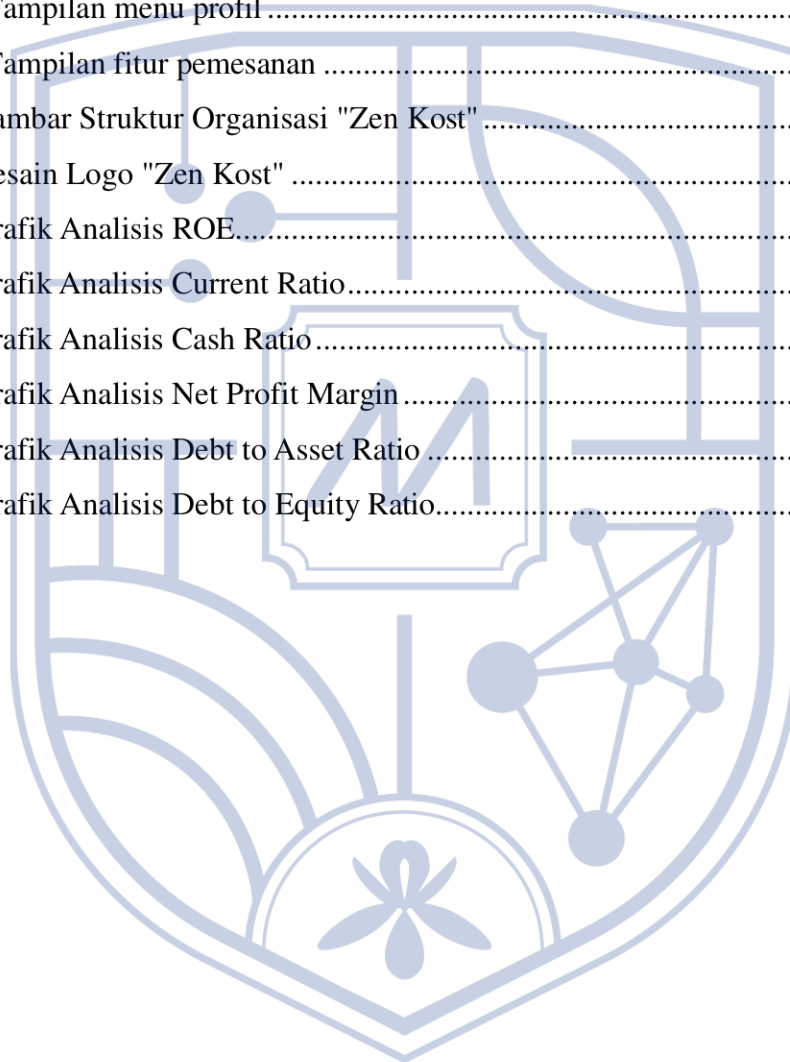
3.2.2 Kompetisi Pasar dan <i>Marketshare</i>	82
3.2.3 Strategi Penetapan Harga	94
3.2.4 Promosi dan Distribusi	96
3.3 Operasional dan Dukungan	98
3.3.1 Target Kualitas	98
3.3.2 Kebutuhan Teknologi	99
3.3.3 Kebutuhan Operasional	101
BAB IV PERANCANGAN <i>STARTUP</i>	109
4.1 Manajemen Tim.....	109
4.1.1 Struktur Organisasi.....	109
4.1.2 Pengalaman dan Keahlian	110
4.1.3 Hak Kekayaan Intelektual	118
4.2 Rencana Finansial dan Proyeksi	120
4.2.1 Proyeksi Laba Rugi dan Neraca Keuangan	120
4.2.2 Proyeksi Arus Kas	138
4.2.3 Analisis Rasio Finansial	140
4.2.4 Sumber Pendanaan	146
4.3 Risiko dan Kesempatan	147
4.3.1 Masalah dan Risiko yang Mungkin Muncul.....	147
4.3.2 Kesempatan	148
BAB V KESIMPULAN.....	150
5.1 Kesimpulan.....	150
5.2 Saran.....	151
DAFTAR PUSTAKA	152
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	211

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Tampilan login dan daftar.....	42
Gambar 3. 2 Process map login dan daftar.....	43
Gambar 3. 3 Tampilan menu cari	43
Gambar 3. 4 Process map menu cari	44
Gambar 3. 5 Tampilan fitur detail kost dan pembayaran	45
Gambar 3. 6 Process map fitur detail kost dan pembayaran	46
Gambar 3. 7 Tampilan menu temu teman	47
Gambar 3. 8 Process map temu teman	47
Gambar 3. 9 Tampilan menu kost saya	49
Gambar 3. 10 Process map menu kost saya	50
Gambar 3. 11 Tampilan menu ekstra.....	51
Gambar 3. 12 Process map menu ekstra	52
Gambar 3. 13 Tampilan menu profil	53
Gambar 3. 14 Process map menu profil	54
Gambar 3. 15 Tampilan menu beranda	55
Gambar 3. 16 Process map menu beranda	55
Gambar 3. 17 Tampilan menu pesan.....	56
Gambar 3. 18 Process map menu pesan	56
Gambar 3. 19 Tampilan menu atur kost	58
Gambar 3. 20 Process map menu atur kost	58
Gambar 3. 21 Tampilan menu profil	59
Gambar 3. 22 Process map menu profil	60
Gambar 3. 23 Tampilan fitur login.....	60
Gambar 3. 24 Process map fitur login.....	61
Gambar 3. 25 Tampilan menu dashboard.....	61
Gambar 3. 26 Process map menu dashboard.....	61
Gambar 3. 27 Tampilan menu properti	62
Gambar 3. 28 Process map menu properti	62
Gambar 3. 29 Tampilan menu pengguna.....	63
Gambar 3. 30 Process map menu pengguna	63
Gambar 3. 31 Tampilan menu transaksi.....	64
Gambar 3. 32 Process map menu transaksi.....	64

Gambar 3. 33 Tampilan menu layanan ekstra	65
Gambar 3. 34 Process map menu layanan ekstra	65
Gambar 3. 35 Tampilan menu login laundry	66
Gambar 3. 36 Process map menu login laundry	66
Gambar 3. 37 Tampilan menu beranda untuk laundry	67
Gambar 3. 38 Process map menu beranda untuk laundry	67
Gambar 3. 39 Tampilan menu order untuk laundry	68
Gambar 3. 40 Process map menu order untuk laundry	68
Gambar 3. 41 Tampilan menu pesan untuk laundry	69
Gambar 3. 42 Process map menu pesan untuk laundry	69
Gambar 3. 43 Tampilan menu profil untuk laundry	70
Gambar 3. 44 Process map menu profil untuk laundry	70
Gambar 3. 45 Tampilan menu login katering	71
Gambar 3. 46 Process map menu login katering	71
Gambar 3. 47 Tampilan menu beranda untuk katering	72
Gambar 3. 48 Process map menu beranda untuk katering	72
Gambar 3. 49 Tampilan menu order untuk katering	73
Gambar 3. 50 Process map menu order untuk katering	73
Gambar 3. 51 Tampilan menu pesan untuk katering	74
Gambar 3. 52 Process map menu pesan untuk katering	74
Gambar 3. 53 Tampilan menu profil untuk katering	75
Gambar 3. 54 Process map menu profil untuk katering	75
Gambar 3. 55 Katering di Kecamatan Medan Kota pada Google Maps	80
Gambar 3. 56 Laundry di Kecamatan Medan Kota pada Google Maps	81
Gambar 3. 57 Tampilan fitur daftar	83
Gambar 3. 58 Tampilan fitur login	84
Gambar 3. 59 Tampilan fitur explore	84
Gambar 3. 60 Tampilan fitur favorit	85
Gambar 3. 61 Tampilan fitur visit	85
Gambar 3. 62 Tampilan fitur my home	86
Gambar 3. 63 Tampilan fitur community	86
Gambar 3. 64 Tampilan fitur pencarian kost	87
Gambar 3. 65 Tampilan fitur pemesanan dan pembayaran	87
Gambar 3. 66 Tampilan fitur login Mamikost	88

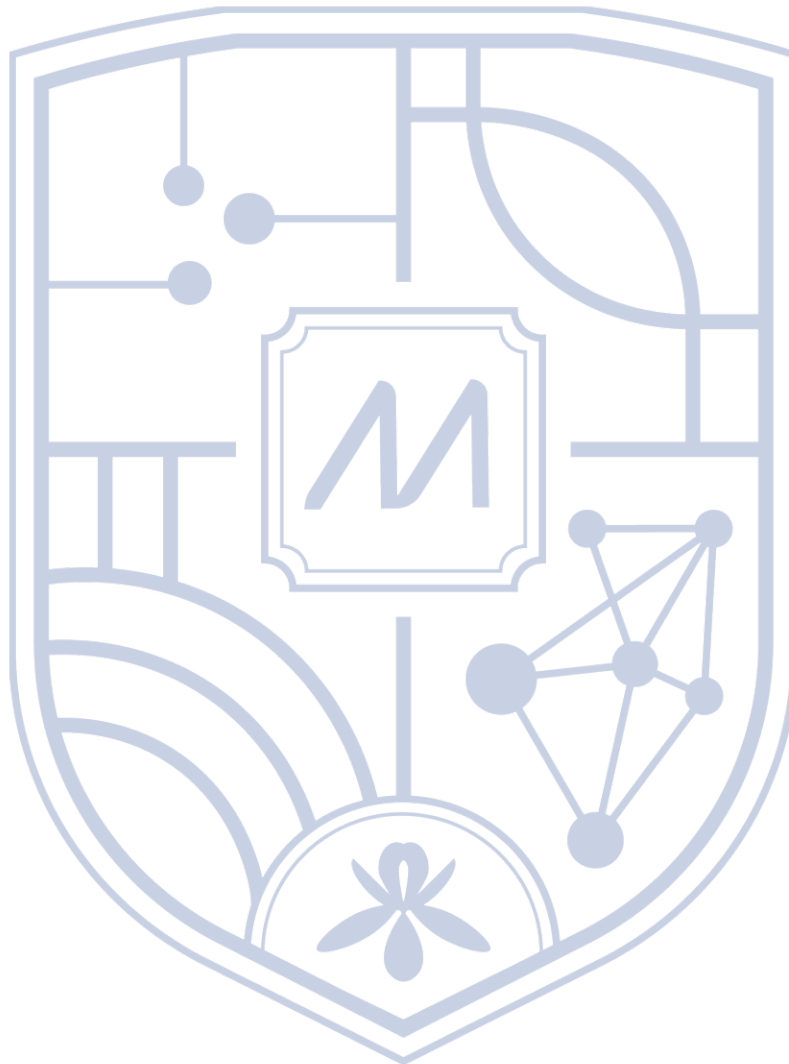
Gambar 3. 67 Tampilan fitur login dan daftar pengguna	89
Gambar 3. 68 Tampilan fitur login dan daftar pemilik kost	90
Gambar 3. 69 Tampilan home	90
Gambar 3. 70 Tampilan fitur pencarian kost	91
Gambar 3. 71 Tampilan fitur favorit	91
Gambar 3. 72 Tampilan menu kost saya	92
Gambar 3. 73 Tampilan fitur chat	92
Gambar 3. 74 Tampilan menu profil	93
Gambar 3. 75 Tampilan fitur pemesanan	93
Gambar 4. 1 Gambar Struktur Organisasi "Zen Kost"	109
Gambar 4. 2 Desain Logo "Zen Kost"	119
Gambar 4. 3 Grafik Analisis ROE.....	141
Gambar 4. 4 Grafik Analisis Current Ratio.....	142
Gambar 4. 5 Grafik Analisis Cash Ratio.....	143
Gambar 4. 6 Grafik Analisis Net Profit Margin	144
Gambar 4. 7 Grafik Analisis Debt to Asset Ratio	145
Gambar 4. 8 Grafik Analisis Debt to Equity Ratio.....	146



DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Tabel Analisis SWOT “Zen Kost”	78
Tabel 3. 2 Tabel target pelanggan	82
Tabel 3. 3 Tabel target pendaftar, penyewa dan transaksi	82
Tabel 3. 4 Tabel perbandingan layanan kompetitor	94
Tabel 3. 5 Tabel biaya aplikasi	95
Tabel 3. 6 Tabel biaya iklan	95
Tabel 3. 7 Tabel metrik target kualitas	99
Tabel 3. 8 Tabel daftar peralatan	105
Tabel 3. 9 Tabel biaya operasional	106
Tabel 4. 1 Tabel perkiraan jumlah karyawan selama 3 tahun	116
Tabel 4. 2 Tabel perkiraan gaji	117
Tabel 4. 3 Tabel proyeksi laba rugi	120
Tabel 4. 4 Target Pemilik Kost “Zen Kost”	121
Tabel 4. 5 Perhitungan Pendapatan Iklan Kost "Zen Kost"	123
Tabel 4. 6 Target Mitra "Zen Kost"	124
Tabel 4. 7 Perhitungan Pendapatan Pendaftaran Layanan Ekstra	125
Tabel 4. 8 Target Penyewa Aplikasi “Zen Kost”	125
Tabel 4. 9 Tabel Perhitungan Pendapatan Pemesanan Kost "Zen Kost"	126
Tabel 4. 10 Tabel Perhitungan Pendapatan Pemesanan Layanan Ekstra "Zen Kost"	126
Tabel 4. 11 Tabel Perhitungan Biaya Gaji Karyawan	127
Tabel 4. 12 Tabel Perhitungan Biaya BPJS Ketenagakerjaan	127
Tabel 4. 13 Tabel Perhitungan Biaya BPJS Kesehatan	127
Tabel 4. 14 Tabel Perhitungan Tunjangan Karyawan	128
Tabel 4. 15 Perhitungan Biaya Promosi dan Pemasaran	128
Tabel 4. 16 Tabel Perhitungan Iklan Media Sosial	129
Tabel 4. 17 Tabel Peralatan Berdasarkan Kelompoknya	131
Tabel 4. 18 Tabel Perhitungan Biaya Penyusutan Peralatan	132
Tabel 4. 19 Perhitungan Biaya Perlengkapan Kantor	135
Tabel 4. 20 Tabel Proyeksi Neraca Keuangan “Zen Kost”	137
Tabel 4. 21 Tabel Proyeksi Arus Kas	138
Tabel 4. 22 Tabel Perhitungan ROE "Zen Kost"	141
Tabel 4. 23 Perhitungan Current Ratio “Zen Kost”	141

Tabel 4. 24 Tabel Perhitungan Cash Ratio “Zen Kost”	142
Tabel 4. 25 Tabel Perhitungan Net Profit Margin “Zen Kost”	143
Tabel 4. 26 Tabel Perhitungan Debt to Asset Ratio “Zen Kost”	144
Tabel 4. 27 Tabel Perhitungan Debt to Equity Ratio “Zen Kost”	145
Tabel 4. 28 Tabel Sumber Pendanaan.....	146



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	155
Lampiran 2	191

