

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Membangun kost-kostan di tengah kota memiliki potensi yang besar, terutama untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa. Menurut data dari Dukcapil, jumlah penduduk Sumatera Utara sebanyak 15,47 juta jiwa pada akhir 2023. Untuk Kota Medan sendiri merupakan wilayah dengan penduduk terbanyak di Provinsi Sumatera Utara, yakni 2,54 juta jiwa atau 16,39% dari total penduduk[1]. Pada data yang diambil oleh Badan Pusat Statistik Kota Medan per 2023 ada sebanyak 74 ribu masyarakat pindah masuk ke Kota Medan [27]. Oleh karena itu, banyak tantangan yang sering dihadapi oleh mahasiswa dalam mencari kost terkhususnya di Kota Medan, yang menjadi latar belakang penting dalam pembangunan kost-kostan ini.

Berdasarkan data dari Kemendikbud Ristek, jumlah mahasiswa di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya, dengan angka mencapai 9,32 juta pada tahun 2022[2]. Banyak mahasiswa mengeluhkan kesulitan menemukan tempat tinggal yang sesuai karena tingginya permintaan dan terbatasnya penawaran. Fenomena ini menyebabkan harga sewa kost melonjak, terutama di area dekat kampus, sehingga banyak mahasiswa terpaksa mencari pilihan yang kurang ideal. Selain itu, mahasiswa memiliki jadwal yang padat dengan kuliah, tugas, dan kegiatan ekstrakurikuler lainnya.

Waktu yang terbatas seringkali membuat mahasiswa kesulitan dalam mencari informasi kost secara menyeluruh yang sesuai dengan mereka. Harga kost yang tidak terjangkau menjadi kendala utama bagi banyak mahasiswa, terutama mereka yang berasal dari keluarga menengah ke bawah. Karena biaya hidup yang terus meningkat penting untuk menyediakan pilihan kost yang terjangkau dan berkualitas, dengan guna mendukung kesejahteraan mahasiswa dan membantu mereka menemukan tempat tinggal yang layak di tengah kota.

Biasanya beberapa kost menyediakan kamar untuk dua orang agar harga kost menjadi lebih murah. Namun, itu justru menimbulkan masalah baru, yakni mencari teman sekamar. Hal ini menunjukkan bahwa ada peluang untuk menyediakan kost dengan harga yang bersaing namun tetap memenuhi kebutuhan mahasiswa.

Menurut data pada EMP Pusiknas Bareskrim Polri menunjukkan sejak awal tahun hingga 15 Juni 2024, polisi menindak 25.350 kasus pencurian. Bila dirata-ratakan, sebanyak 4.609 kasus pencurian terjadi tiap bulan di seluruh wilayah di Indonesia[4]. Belum lama ini,

telah ramai kasus teman satu kost yang mencuri barang-barang milik temannya. Maraknya kasus pencurian menciptakan suasana ketidakamanan yang mempengaruhi kenyamanan dan ketenangan penghuni kost[5].

Berdasarkan laporan terbaru dari Asosiasi Penyelenggara Jasa Internet Indonesia (APJII) tercatat jumlah pengguna internet Indonesia tahun 2024 mencapai 221 juta jiwa dari total populasi 278 juta jiwa penduduk Indonesia[3]. Dengan adanya data ini, maka pemanfaatan teknologi dapat secara maksimal dalam penyediaan fasilitas pencarian kost berbasis aplikasi dapat dinikmati oleh seluruh pengguna di kota besar Indonesia terutama Kota Medan lebih mudah direalisasikan.

Tantangan lain yang sering dihadapi oleh penghuni kost adalah kesulitan dalam mengurus kebutuhan dasar seperti *laundry* dan makanan sehari-hari. Waktu yang terbatas akibat aktivitas kuliah atau pekerjaan membuat penghuni kost sulit mengatur waktu untuk mengurus *laundry* secara rutin. Kondisi ini dapat mengganggu kenyamanan hidup penghuni kost.

Meskipun saat ini telah tersedia kemudahan dalam pemesanan makanan, penghuni kost sering kali mengalami kebosanan. Hal ini dapat menyebabkan kebingungan dalam memilih menu yang sesuai dengan selera mereka. Selain itu, informasi mengenai katering sering kali tidak transparan terkait harga, sehingga menyulitkan pengguna untuk membuat keputusan yang tepat. Banyak pilihan katering yang tidak sesuai dengan anggaran mahasiswa, yang pada akhirnya dapat mengganggu kesejahteraan finansial mereka.

Berdasarkan pemaparan latar belakang inilah penulis ingin merealisasikan solusi dengan menciptakan aplikasi kost sebagai topik tugas akhir dengan judul “Perencanaan *Startup Layanan Sharing Kost “Zen Kost”*”. Aplikasi ini nantinya diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mencari informasi mengenai kamar kost secara lengkap serta dapat membantu kebutuhan dasar dari pengguna secara efektif. Pengguna juga dapat langsung bertransaksi kapan saja dan dimana saja tanpa harus tatap muka dengan pemilik kost.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, beberapa permasalahan yang terjadi sehingga memunculkan ide *startup* baru ini yaitu sebagai berikut:

1. Kesulitan pengguna dalam mengurus kebutuhan *laundry* dan makanan pokok karena jadwal yang padat.
2. Kesulitan pengguna dalam menemukan informasi kost yang beragam.

3. Kesulitan pengguna dalam menemukan teman sekamar.

1.3 Tujuan

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk membuat perencanaan bisnis startup layanan sharing kost berbasis *mobile* dengan nama Zen Kost yang akan membantu masyarakat, khususnya mahasiswa, dalam mengatasi kesulitan mengurus kebutuhan *laundry* dan makanan pokok akibat jadwal yang padat, memudahkan menemukan kost dengan informasi yang beragam menjadi lebih mudah, serta memberikan solusi dalam menemukan teman sekamar.

1.4 Manfaat

Penulisan tugas akhir ini akan menghasilkan rencana bisnis untuk *startup* Zen Kost yang, apabila dikembangkan dan diimplementasikan, diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat berikut di bawah ini:

1. Memudahkan pengguna yang tidak memiliki waktu luang dengan fitur “Fasilitas Ekstra” dalam mengurus *laundry* dan makanan pokok.
2. Memudahkan pengguna yang kesulitan dalam menemukan informasi kost dengan transparan dan mudah dibandingkan antar satu dengan yang lainnya dengan fitur “Cari Kost”.
3. Memudahkan pengguna dalam menemukan teman sekamar dengan fitur “Temu Teman” karena Zen Kost memiliki jangkauan yang luas.

1.5 Ruang Lingkup

Pada tugas akhir ini, akan disusun serangkaian proses bisnis yang dibutuhkan untuk mengembangkan sebuah *startup* dengan ruang lingkup penyediaan layanan kost. Proses bisnis dimulai dari saat pengguna membuat akun di aplikasi “Zen Kost” sampai dengan transaksi tersebut. Berikut ini merupakan susunan fitur-fitur di dalam aplikasi untuk mengembangkan bisnis layanan ini, yaitu:

1. Zen Kost menyediakan fitur “Pilihan Masuk” pada halaman masuk.
2. Pada halaman utama untuk pengguna, Zen Kost akan menyediakan fitur-fitur sebagai berikut:

- a. Fitur “Cari Kost”

Di dalam fitur ini, pengguna akan disajikan daftar kost yang ditampilkan secara acak hingga pengguna mengatur kriteria spesifik, seperti lokasi, harga, fasilitas, jenis kamar dan juga dengan 360 derajat *view*.

- b. Fitur “Temu Teman”

Pengguna dapat menemukan teman sekamar yang juga sedang mencari kamar kost dengan mengirim cara mengirim pesan. Pengguna dapat menetapkan ketentuan spesifik seperti asal kampus atau agama. Dengan begitu memungkinkan pengguna untuk berdiskusi lebih lanjut mengenai preferensi kost masing-masing atau hal lainnya yang berkaitan dengan pencarian kost.

c. Fitur “Fasilitas Ekstra”

Pengguna dapat menggunakan fitur ini untuk melakukan pemesanan *laundry* atau *katering*.

d. Fitur “Pemesanan Kost”

Pengguna dapat memesan kamar kost secara online, halaman juga akan menampilkan detail dari biaya kostnya seperti deposit kost jika ada, biaya admin serta harga kost.

e. Fitur “Kost Saya”

Dengan fitur ini, pengguna dapat melihat detail dari kamar yang disewa, pembayaran tagihan kost yang sedang berjalan, kontrak sewa serta dapat menghubungi pemilik kost.

3. Pada halaman utama untuk pemilik kost, Zen Kost akan menyediakan fitur-fitur sebagai berikut:

a. Fitur “Daftarkan Kost”

Melalui fitur ini, pemilik kost dapat mendaftarkan properti mereka ke dalam “Zen Kost” dengan mengisi informasi dasar seperti nama kost, alamat, detail kamar, fasilitas dan aturan-aturan yang ada.

b. Fitur “Atur Kost”

Pemilik kost dapat mengelola properti mereka melalui fitur ini, seperti melihat review kost, pengajuan sewa, daftar penyewa. Pemilik kost juga dapat menambah properti kost atau mengelola keuangan properti mereka.

c. Fitur “Penarikan Pendapatan”

Dengan fitur ini, pemilik kost dapat menarik penghasilan dari properti mereka. Metode penarikan dapat dilakukan dengan transfer ke rekening bank atau *e-wallet*.

4. Pada halaman utama untuk admin, Zen Kost akan menyediakan fitur-fitur sebagai berikut:

a. Fitur “Statistik Zen Kost”

Melalui fitur ini, admin dapat melihat statistik pengguna dan transaksi iklan. Admin juga dapat mengatur tanggal yang ingin mereka lihat.

b. Fitur “Atur Properti”

Dengan fitur ini, admin dapat melihat semua kost yang terdaftar di “Zen Kost”, mengedit dan mereview kost yang mendaftar.

c. Fitur “Atur Daftar Pengguna”

Admin dapat melihat daftar lengkap pengguna yang ada dan juga dapat mengedit atau mengubah data dari setiap pengguna.

d. Fitur “Atur Daftar Layanan Ekstra”

Admin dapat melihat data layanan yang telah terdaftar, memperbaharui atau mengganti data, dan melakukan penambahan data.

e. Fitur “Transaksi Pengguna”

Pada fitur ini, admin dapat melihat data transaksi pengguna dalam waktu tertentu.

5. Pada halaman utama untuk laundry, Zen Kost akan menyediakan fitur-fitur sebagai berikut:

a. Fitur “Beranda”

Melalui fitur ini, pengelola laundry dapat memantau statistik pemesanan layanan secara real-time serta menganalisis data statistik keuangan.

b. Fitur “Orderan”

Fitur ini menampilkan informasi detail pesanan pelanggan, termasuk jenis layanan yang dipilih (express atau reguler), menerima dan memantau seluruh data pemesanan, baik yang baru masuk maupun yang sedang dalam proses.

c. Fitur “Input Total”

Melalui fitur ini, pihak laundry dapat menginput dan menghitung total biaya berdasarkan jenis layanan, berat cucian, dan tarif yang berlaku.

d. Fitur “Pesan”

Dengan fitur ini pengelola laundry dapat memberi informasi penting lainnya kepada pelanggan, sekaligus menerima pertanyaan atau permintaan khusus dari pelanggan untuk meningkatkan kualitas layanan.

6. Pada halaman utama untuk catering, Zen Kost akan menyediakan fitur-fitur sebagai berikut:

a. Fitur “Beranda”

Melalui fitur ini, pengelola catering dapat memantau statistik pemesanan makanan secara real-time, menganalisis data penjualan harian, mingguan, dan bulanan.

b. Fitur “Orderan”

Fitur ini menampilkan informasi detail pesanan masuk, termasuk jenis menu yang dipesan vegan atau tidak dan alamat tujuan, sehingga memudahkan proses koordinasi antara bagian dapur dan pengantaran.

c. Fitur “Pesan”

Fitur ini memungkinkan pengelola catering untuk mengirim konfirmasi pesanan, informasi estimasi waktu pengantaran, atau pemberitahuan mengenai menu spesial kepada pelanggan. Sekaligus menerima feedback, atau pertanyaan terkait layanan dari pelanggan.

