

PELUANG INVESTASI RUMAH KOST DI TENGAH BERDIRINYA BINUS SQUARE

Dyah Budiastuti¹; Andri Prabowo²

^{1,2} Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Bina Nusantara
Jln. K.H. Syahdan No. 9, Palmerah, Jakarta Barat 11480
dyanto@binus.ac.id

ABSTRACT

Boarding house around Binus University campus which is the informal sector continue flourishing and developing in line with the development of Binus University. Investors continue to invest in this business with a capitalization of billions of rupiah. With the increasing demand from year to year and the utility room that is always high, in July 2010 this boarding house business had to deal with Binus Square, a new business unit of Binus which is a special exclusive residential for Binus University students with a capacity of 2500 people. This research aims to find out are there still investment opportunities of boarding house amid the establishment of Binus Square through the creation of competitive advantage. Data are retrieved through questionnaires which are circulated to residents of boarding houses that served Binus Access and analyzed by using descriptive statistics. The result showed that there are still opportunities to open up boarding houses around Binus University with a focus on improving facilities and services that lead to private services.

Keywords: *business opportunities, boarding house, Binus Square*

ABSTRAK

Rumah kost disekitar kampus Binus University yang merupakan sektor informal terus menjamur dan berkembang seiring dengan perkembangan Binus University. Investor terus menanamkan modalnya pada bisnis ini dengan kapitalisasi milyaran rupiah. Dengan permintaan yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun dan utilitas kamar yang selalu tinggi, pada bulan July 2010 bisnis rumah kost ini harus berhadapan dengan Binus Square, sebuah unit bisnis baru dari Binus yang merupakan hunian eksklusif khusus mahasiswa/i Binus University dengan kapasitas 2500 orang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui masih adakah peluang investasi rumah kost ditengah berdirinya Binus Square melalui penciptaan keunggulan bersaing. Data diambil melalui kuesioner yang diedarkan ke penghuni rumah kost yang terlayani Binus Access dan dianalisis secara statistik deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan masih ada peluang untuk berbisnis rumah kost di sekitar kampus Binus University dengan fokus pada peningkatan fasilitas dan layanan yang mengarah pada private services.

Kata kunci: *peluang usaha, rumah kost, Binus Square*

PENDAHULUAN

Perkembangan suatu negara tidak pernah lepas dari peran sektor pendidikan yang turut andil dalam menghasilkan individu-individu berpendidikan dan memiliki intelektual. Perguruan tinggi sebagai bagian yang terlibat didalamnya juga terus melakukan transformasi dan perbaikan antara lain melalui pemenuhan sarana pembelajaran bagi mahasiswa/i-nya dengan menambah fasilitas-fasilitas pendidikan berupa sarana-sarana di dalam kampus seperti akses internet, labotarium, perpustakaan yang modern dan lengkap dan juga sarana di luar kampus seperti asrama mahasiswa. Binus University sebagai Universitas swasta besar di Indonesia memiliki visi untuk menjadi World-Class University. Salah satu program yang sedang dikembangkan dalam upayanya menjadi World-Class University adalah dengan menyediakan sebuah tempat tinggal eksklusif bagi mahasiswa/i yang dinamakan "Binus Square". Binus Square akan beroperasi resmi di bulan Juli 2010 dan mampu menampung 2500 mahasiswa/i, dengan lebih dari 1500 kamar yang terbagi atas 4 gedung masing-masing 17 lantai. Binus Square tidak hanya sekedar rumah kost, melainkan rumah kost yang dilengkapi dengan fasilitas yang terintegrasi yang memungkinkan adanya kegiatan tutorial, dan kegiatan penunjang akademis lainnya, yang didukung dengan fasilitas perpustakaan, akses internet, fasilitas olah raga, *foodcourt*, *shuttle bus* dari dan ke kampus, jaminan keamanan dan kebersihan, dan lain lain.

Sementara itu, rumah kost yang selama ini menjamur disekitar kampus, merupakan bangunan yang memiliki ketinggian rata-rata 4 lantai, yang dapat diakses hanya dengan tangga, dan pada umumnya tidak memiliki sirkulasi udara dan cahaya matahari yang baik. Bahkan di beberapa rumah kost dijumpai kondisi sanitasi yang buruk tidak memenuhi syarat kesehatan dengan tingkat keamanan, kebersihan, dan pemeliharaan tidak terjamin. Secara umum rumah kost disekitar kampus Binus University tidak dilengkapi dengan fasilitas yang mendukung kenyamanan penghuni.

Dengan akan beroperasinya Binus Square tentu saja menimbulkan kekawatiran para pengelola rumah kost disekitar kampus, karena bagaimanapun mereka tidak akan mampu bersaing untuk menyediakan fasilitas selengkap yang ditawarkan Binus Square.

Menurut Porter (2005: 3-25), ada lima kekuatan bersaing pada suatu industri yaitu : ancaman pendatang baru, tingkat rivalitas diantara pesaing yang ada, tekanan produk pengganti, kekuatan tawar menawar pembeli, dan kekuatan tawar menawar pemasok. Dalam situasi ini masalah muncul karena ancaman masuknya pendatang (Binus Square), di mana bagi pengelola rumah kost akan berakibat pada menurunkan harga persewaan rumah kost atau membengkaknya biaya operasional rumah kost akibat penambahan fasilitas-fasilitas baru untuk menarik konsumennya sehingga mengurangi kemampuan. Di sisi lain, konsumen dapat menekan industri ini dengan cara memaksa harga turun, atau tawar-menawar untuk mutu yang lebih tinggi dan pelayanan yang lebih baik. Akibatnya pengelola rumah kost di sekitar kampus Binus University perlu memutuskan strategi yang mampu menciptakan keunggulan bersaing, apakah dengan *cost leadership* (harga lebih rendah), diferensiasi (layanan lebih baik dengan harga lebih tinggi) atau tetap fokus pada segmen yang terbatas.

Untuk itulah perlu diteliti lebih mendalam apakah masih ada peluang investasi rumah kost di sekitar kampus Binus University melalui penciptaan keunggulan bersaing, dengan rumusan masalah: bagaimana profil penghuni rumah kost disekitar Binus University?, apa yang menjadi alasan untuk tinggal di rumah kost?, faktor apa sajakah yang dipertimbangkan pada saat memilih rumah kost ?, fasilitas apa saja yang dibutuhkan pada saat memilih rumah kost?, apa yang dianggap penting pada saat memilih rumah kost?, penciptaan keunggulan bersaing yang bagaimanakah yang sebaiknya di terapkan oleh investor rumah kost di sekitar kampus Binus University?.

Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui profil penghuni rumah kost disekitar Binus University, mengetahui alasan untuk tinggal di rumah kost, mengetahui faktor-faktor

yang dipertimbangkan pada saat memilih rumah kost, mengetahui fasilitas yang dibutuhkan pada saat memilih rumah kost, mengetahui faktor yang dianggap penting pada saat memilih rumah kost, memberikan usulan penciptaan keunggulan bersaing dalam investasi rumah kost disekitar kampus Binus University.

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan penelitian deskriptif yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang kondisi rumah kost disekitar kampus Binus University tanpa ada perlakuan terhadapnya. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah kuesioner dengan responden penghuni rumah kost disekitar kampus Binus University yang terlayani oleh binus access (radius 5 km) yang diambil secara simple random sampling dengan jumlah responden 86 orang.

Operasionalisasi variabel dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1 Operasionalisasi Variabel

Variabel	Konsep Variabel	Indikator Utama	Ukuran	Skala Pengukuran
Profil Penghuni rumah kost (T-1)	Latar belakang penghuni rumah kost-	<ul style="list-style-type: none"> - Jenis Kelamin - Daerah asal - Latar belakang pendidikan - Status pekerjaan - Sumber pembiayaan - Biaya kost per bulan - Sistem pembayaran - Lama menempati - Kapasitas per kamar 	Profil atau bukan	-
Alasan tinggal di rumah kost (T-2)	Apa yang menjadi alasan untuk tinggal di rumah kost	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak mempunyai tempat tinggal di Jabodetabek - Untuk menyelesaikan tugas akhir/skripsi - Ingin belajar hidup mandiri - Menghindari kemacetan - Ingin mendapatkan privasi - Mendapatkan kemudahan belajar bersama teman - Sambil bekerja 	Menjadi alasan atau tidak	Skala Guttman
Faktor pertimbangan memilih rumah kost (T-3)	Apa yang dipertimbangkan pada saat memilih rumah kost	<ul style="list-style-type: none"> - Dekat dengan kampus - Dekat dengan sarana makan/kuliner - Dekat dengan sarana transportasi umum - Mudah diakses - Lingkungan tenang Banyak teman atau relasi - Jalanan lebar dan di pusat keramaian - Rumah kost khusus wanita atau pria 	Faktor yang dipertimbangkan atau tidak	Skala Guttman

Variabel	Konsep Variabel	Indikator Utama	Ukuran	Skala Pengukuran
Fasilitas yang dibutuhkan (T-4)	Apa saja fasilitas yang dibutuhkan pada saat memilih rumah kost	<ul style="list-style-type: none"> - Ada tempat parkir mobil - Ruang belajar - Ruang tamu - Ruang makan - Akses Internet - Akses TV kabel - Laundry - Gymnasium - Warung/Mini Mart - Meja Belajar dan Lemari - Air Panas - Kamar Mandi di dalam Kantin - Dapur Bersama - Jam Malam - CCTV - Ruang karaoke - Teman boleh Menginap - Ada balkon ditiap kamar - Air minum gratis - Layanan membersihkan kamar - AC ditiap Kamar 	Fasilitas tersedia atau tidak	
Faktor penting memilih rumah kost (T-5)	Faktor apa yang dianggap penting pada saat memilih rumah kost	<ul style="list-style-type: none"> - Biaya sewa - Peraturan yang bebas - Kelonggaran waktu pembayaran kost - Kedekatan dengan pemilik/pengelola kost - Teras atau balkon - Cara pembayaran - Teman di kost - Konsep rumah/tidak terlalu padat - Kapasitas per kamar - Dekat dengan kampus 	Penting atau tidak penting	Skala Guttman
Penciptaan keunggulan bersaing (T-6)	Usulan strategi	<ul style="list-style-type: none"> - Cost leadership - Diferensiasi - Fokus 	Strategi yang sesuai	

Data dianalisis dengan teknik sebagai berikut:

Tabel 2 Teknik Analisis

Tujuan Penelitian	Teknik Analisis
T-1	Statistik deskriptif
T-2	Cohran Q – test
T-3	Cohran Q – test
T-4	Cohran Q – test
T-5	Cohran Q- test
T-6	Statistik Deskriptif

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rumah kost di sekitar Binus University pada umumnya menggunakan skema pembayaran bulanan, dengan tarif rata-rata sebesar Rp.1.000.000, dilengkapi fasilitas ac di masing-masing kamar,

internet, listrik, cuci gosok, dan air minum gratis. Rumah Kost –rumah kost ini tersebar disekitar Jl. Kebon Jeruk Raya, H. Syahdan, H. Taisir, Salam Raya, dan gang-gang sekitarnya. Dari segi kenyamanan, daerah-daerah ini memiliki tingkat kepadatan yang tinggi dengan tingkat kenyamanan yang rendah, dan akses jalan sempit. Rumah kost sebagian besar dimiliki investor dan dikelola oleh tenaga serabutan yang berfungsi sebagai tenaga kebersihan, kemandirian, dan juga perawat bangunan. Regulasi dalam masing-masing rumah kost berbeda satu sama lain termasuk di dalamnya dalam hal gender penghuninya, yang terbagi atas 3 jenis : rumah kost khusus laki-laki atau perempuan, untuk laki-laki dan perempuan namun dalam gedung yang terpisah, dan untuk laki-laki dan sekaligus perempuan.

Berbeda dengan Binus Square, berlokasi di Jln. Budi Raya, mampu menampung sampai 2.500 mahasiswa/i dengan luas area 1.4 hektar, 4 gedung masing-masing 17 lantai, dengan lebih dari 1500 kamar yang terbagi atas 1 orang/kamar dan 2 orang/ kamar. Dilengkapi pula 100 kamar Hotel Bintang 4, yang digunakan untuk mengakomodasi orang tua para “Binusian”, yang juga digunakan sebagai sarana praktek mahasiswa/i jurusan Manajemen Perhotelan Binus University sendiri. Dengan konsep rumah kost yang terintegrasi dengan pembinaan kepemimpinan dan pembentukan karakter, Binus Square menyediakan berbagai fasilitas yang memungkinkan penghuni Binus Square mendapatkan fasilitas lebih dari sekedar tempat tinggal, seperti pelatihan dari mentor, tutorial antar mahasiswa/i, materi tambahan menghadapi ujian dan juga program melatih kepedulian mahasiswa/i. Untuk mengisi waktu, dipersiapkan juga program “Summer Camp”, “Friday Band”, karaoke dan pertandingan olahraga antar penghuni Binus Square. Untuk keamanan dan kepuasan penghuni Binus Square dilengkapi dengan CCTV dan kartu akses, petugas keamanan, kontak servis 24 jam dengan akses 1 pintu, dan regulasi jam bertamu.

Fasilitas-fasilitas yang disediakan Binus Square antara lain : BCA ATM, Clinic, Dining Hall, entertainment Room, Gymnasium, Game room, Lobby / receptionist, Mini Market, Pantry, Parents Guest Room, Parking Area, Shuttle Service, Sport Hall (mini futsal & basketball), Students Lounge, Study Room, Swimming Pool, dan Wi-Fi at public area

Profil Penghuni Rumah Kost Sekitar Binus University

Bagaimana profil penghuni rumah kost disekitar kampus Binus University, didapat hasil sebagai berikut:

Tabel 3 Profil Penghuni Rumah Kost

Profil Penghuni	Hasil Penelitian
Jenis kelamin	53% laki-laki
Daerah asal	49% berasal dari luar Jabodetabek
Latar belakang pendidikan	84% sedang kuliah di Binus
Status pekerjaan	63% mahasiswa
Sumber pembiayaan	79% dari orang tua
Biaya kost per bulan	42% antara Rp. 1.000.000 – Rp. 1.500.000
Sistem pembayaran	81% pembayaran bulanan
Lama menempati	38% diatas 2 th
Kapasitas kamar	84% 1 orang/kamar

Dari profil penghuni rumah kost diatas, terlihat bahwa profil tsb tidak berbeda jauh dengan profil yang menjadi target market penghuni Binus Square. Khususnya tentang biaya kost per bulan, biaya ini sama dengan harga yang ditawarkan oleh Binus Square dengan fasilitas yang jauh lebih lengkap dibandingkan dengan fasilitas yang disediakan rumah kost-rumah kost yang ada. Yang membedakan dari biaya ini adalah cara pembayarannya saja, di mana di Binus Square diberlakukan pembayaran tiap 3 bulan, sementara rumah kost menganut sistem pembayaran per bulan. Untuk itu

penting bagi pengelola rumah kost untuk memperhatikan hal ini dan mencari cara pemecahannya demi keberlangsungan bisnisnya.

Alasan Tinggal di Rumah Kost

Apa saja yang menjadi alasan untuk tinggal di rumah kost, dari data yang ada dilakukan uji cohran Q-test dan diperoleh alasan karena: ingin belajar hidup mandiri; menghindari kemacetan; ingin mendapatkan privasi; ingin mendapatkan kemudahan belajar bersama teman.

Dari ke empat alasan di atas, hanya alasan menghindari kemacetan saja yang tidak akan mampu dihindari pengelola Binus Square, meskipun lokasi Binus Square hanya berjarak sekitar 1.2 km dari kampus anggrek dengan tingkat kepadatan lalu lintas yang sangat tinggi. Namun dengan adanya fasilitas shuttle yang disediakan oleh Binus Square, bisa jadi ini tidak menjadi suatu kendala.

Faktor yang Dipertimbangkan Saat Memilih Rumah Kost

Kriteria pa saja yang dipertimbangkan pada saat memilih rumah kost, memberikan hasil sebagai berikut: rumah kost yang dekat dengan kampus; rumah kost yang dekat dengan sarana makan/kuliner; banyak teman atau relasi yang tinggal di rumah kost tersebut.

Dekat dengan kampus kurang memenuhi kriteria bagi Binus Sqaure, namun dengan adanya shuttle bus hal ini tidak akan menjadi kendala. Untuk itu rumah kost yang berdekatan dengan kampus yang bisa dijangkau dengan berjalan kaki masih memiliki peluang untuk dijadikan pilihan. Dekat dengan sarana makan/kuliner dijamin oleh Binus Square dengan adanya fasilitas dinning hall yang lebih terjamin kebersihannya dan terintegrasi dalam satu area. Dengan fasilitas lengkap yang ditawarkan Binus Square, maka menjadi daya tarik tersendiri bagi mahasiswa/i untuk tinggal disana, sehingga besar kemungkinan untuk bisa mendapatkan teman/relasi.

Fasilitas yang Dibutuhkan

Hasil penelitian menunjukkan fasilitas-fasilitas berikut menjadi kebutuhan penghuni dan selayaknya disediakan oleh rumah kost: akses Internet; laundry; meja belajar dan lemari; teman boleh menginap; AC di dalam kamar.

Dari 5 jenis fasilitas diatas, fasilitas teman boleh menginap dapat menjadi daya tawar bagi pengelola rumah kost. Fasilitas ini tentu saja harus diikuti dengan seperangkat peraturan yang tidak melanggar norma-norma yang berlaku di masyarakat.

Faktor Penting Memilih Rumah Kost

Hasil penelitian memberikan informasi bahwa hal-hal berikut merupakan faktor yang dianggap penting pada saat memilih rumah kost: biaya kost dalam sebulan Rp. 1.000.000 – Rp. 1. 500.000: (42%); sistem pembayaran bulanan: 81%; kapasitas 1 orang /kamar: 84%.

Dari faktor di atas, sistem pembayaran bulanan merupakan hal penting yang dapat ditawarkan oleh pengelola rumah kost, mengingat sistem pembayaran yang diberlakukan Binus Square adalah pembayaran per tiga bulanan.

Penciptaan Keunggulan Bersaing Bagi Rumah Kost

Dengan melihat profil penghuni rumah kost adalah mahasiswa berasal dari luar jabodetabek yang mengeluarkan biaya kost Rp.1.000.000 – Rp. 1.500.000 dengan sistem pembayaran bulanan dan menginginkan kamar dengan kapasitas 1 orang/kamar karena ingin mendapatkan privasi, menginginkan teman boleh menginap, dekat dengan kampus, dekat dengan sarana makan/kuliner, ada

teman/relasi yang tinggal di rumah kost tsb, di mana hanya keinginan teman boleh menginap saja yang tidak dapat disediakan oleh Binus Square, maka dimungkinkan bagi pengelola rumah kost untuk mengadopsi strategi yang berbeda dalam menghadapi persaingan dengan Binus Square yaitu dengan memilih diantara tiga strategi generik, berikut.

Pertama, *cost leadership*; yaitu dengan menawarkan harga yang lebih rendah khusus bagi mahasiswa/i Binus University dengan fasilitas minimal yang ditawarkan : ac di setiap kamar, akses internet, laundry, meja dan almari, dan teman boleh menginap. Ini dimungkinkan karena belum adanya regulasi yang mewajibkan mahasiswa/i untuk tinggal di Binus Square.

Kedua, diferensiasi; yaitu dengan menawarkan produk yang berbeda (lebih bermutu dan berfungsi lebih) pada harga yang lebih tinggi dari Binus Square dengan layanan yang lebih bersifat personal (seperti layanan membersihkan kamar yang fleksibel, tenaga pembantu yang siap membantu kesulitan penghuni, servis yang tanggap, modifikasi kamar sesuai keinginan penghuni, dan juga tanggapan yang lebih personal), bangunan yang asri dengan konsep low-rise, sarana parkir roda 4, TV kabel, kamar mandi didalam kamar yang dilengkapi dengan air panas, sarapan pagi, dll selayaknya rumah tinggal bukan sebatas kamar yang tersekat-sekat.

Ketiga, fokus. Rumah kost harus tetap fokus pada usaha intinya yaitu persewaan kamar pada segmen pasar tertentu, memberikan servis yang baik kepada penghuni, melakukan perbaikan layanan secara terus-menerus, cepat tanggap terhadap keluhan penghuni dan tidak berusaha mencari segmen pasar yang lain, melainkan tetap berfokus pada segmen pasar yang sudah dimilikinya. Bila utilitas kamar penuh maksimal, bisa disiasati dengan persewaan kamar dengan sistem pembayaran jam atau harian atau mingguan. Ini sangat dimungkinkan karena ada periode-periode tertentu di mana frekuensi mahasiswa untuk datang ke kampus dan mengerjakan tugas bersama teman-teman sangat tinggi (periode saat ujian atau sedang menyusun skripsi).

SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan. Pertama, penghuni rumah kost di sekitar kampus Binus University didominasi oleh mahasiswa yang sedang kuliah di Binus University yang berasal dari luar Jabodetabek dengan sumber pembiayaan diperoleh dari orang tua dengan lama tinggal sekitar 2 tahun dan biaya kost antara Rp.1.000.000-Rp.1.500.000/bulan yang dibayarkan bulanan. Kedua, ingin belajar hidup mandiri, menghindari kemacetan, ingin mendapatkan privasi, dan mendapatkan kebutuhan belajar bersama teman, merupakan alasan untuk tinggal di rumah kost. Ketiga, dekat dengan kampus, dekat dengan sarana makan/kuliner dan banyak teman atau relasi yang tinggal di rumah kost tsb, merupakan kriteria yang dipertimbangkan pada saat memilih rumah kost. Keempat, AC di dalam kamar, akses internet, meja belajar dan lemari, laundry, dan teman boleh menginap merupakan fasilitas yang diharapkan tersedia di rumah kost.

Kelima, biaya kost dalam sebulan Rp. 1.000.000 – Rp. 1.500.000, sistem pembayaran bulanan, dan kapasitas 1 orang /kamar merupakan faktor yang dianggap penting pada saat memilih rumah kost. Keenam, strategi *Cost Leadership*, menjadi pilihan yang terbaik, bagi investor yang ingin usaha rumah kostnya dapat bertahan, mengingat fasilitas lengkap yang ditawarkan Binus Square dengan biaya per bulan yang relatif sama dengan biaya yang ditawarkan rumah kost saat ini tidak mungkin mampu disediakan oleh rumah kost yang saat ini sudah ada. Dan untuk mempertahankan penghuninya, layanan yang bersifat personal dapat menjadi alternatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ivancevich, J. M., *et al.* (2007). *Perilaku dan manajemen organisasi*, edisi ketujuh, jilid pertama, Jakarta: Erlangga.
- Jasfar, F. (2005). *Manajemen jasa: Pendekatan terpadu*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Kotler, P. (2006). *According to Kotler*, edisi kesatu-terjemahan, Jakarta: BIP.
- Porter, M. E. (2008). *Competitive advantage: Creating and sustaining superior performance: with new introduction*, New York: The Free Press.
- Robbins S. P., and Coulter M. (2004). *Manajemen*, edisi ketujuh, Jakarta: Indeks.
- Sekaran, U. (2006). *Metodologi penelitian untuk bisnis*, edisi keempat, jilid pertama, Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiyono. (2005). *Metode penelitian bisnis*, CV, Bandung: Alfabeta.