



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN-PT NO : 3949/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2019

**Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota
Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)**

Skripsi

Diajukan untuk Ujian Sidang Jenjang Sarjana
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Oleh

Christ Evan Suhandi

2017320011

Bandung

2021



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN-PT NO : 3949/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2019

**Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota
Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)**

Skripsi

Oleh

Christ Evan Suhandi

2017320011

Pembimbing

Dr. Orpha Jane, S.Sos., M.M.

Bandung

2021

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis



TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Christ Evan Suhandi
Nomor Pokok : 2017320011
Judul : Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota
Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)

Menyetujui untuk diajukan pada
Ujian Sidang Jenjang Sarjana
Bandung, 9 Januari 2021

Pembimbing,

Dr. Orlha Jane, S.Sos., M.M.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

9 Januari 2021

Yoke Pribadi Kornarius, S.AB., M.Si.

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Program
Studi Ilmu Administrasi Bisnis

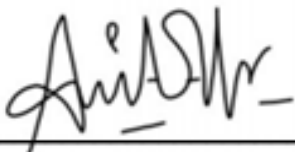


TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

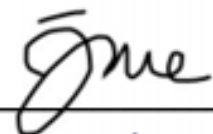
Nama : Christ Evan Suhandi
Nomor Pokok : 2017320011
Judul : Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)

Telah diuji dalam Ujian Sidang Jenjang Sarjana
Pada Jumat, 22 Januari 2021
Dan dinyatakan **LULUS**

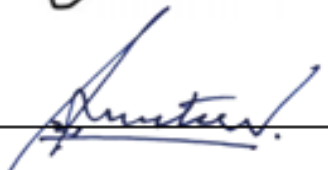
Tim Penguji
Ketua Sidang merangkap anggota
Fransiska Anita Subari, S.S., M.M.

: 

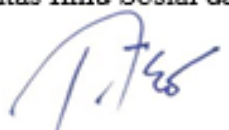
Sekretaris
Dr. Orpha Jane, S.Sos., M.M.

: 

Anggota
Dr. Urip Santoso, Drs., S.E., M.M., Ak., CA.

: 

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik


Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Christ Evan Suhandi
NPM : 2017320011
Jurusan/Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis
Judul : Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak lain yang dikutip, ditulis sesuai dengan kaidah penelitian ilmiah yang berlaku. Selain itu pengumpulan dan penggunaan data di penelitian ini telah diketahui dan seijin dari pihak yang menjadi sumber data.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 9 Januari 2021



Christ Evan Suhandi

ABSTRAK

Nama : Christ Evan Suhandi
NPM : 2017320011
Judul : Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)

Semakin banyaknya jumlah penduduk di Kota Bandung dan adanya migrasi penduduk dengan tujuan untuk bekerja dan menimba ilmu membuat kebutuhan akan alternatif seperti rumah kos terus meningkat. Namun, pada kenyataannya banyak sekali bisnis rumah kos yang sepi peminat bahkan tutup bangkrut. Ditambah adanya fenomena pandemik COVID 19 ini membuat industri bisnis rumah kos juga ikut mengalami dampak negatifnya.

Industri rumah kos merupakan salah satu industri yang menarik untuk diteliti karena merupakan salah satu industri yang memiliki banyak manfaat, seperti *passive income* bagi pemiliknya. Bahkan dengan berbagai peluang berupa permintaan yang tinggi membuat industri ini menjadi salah satu minat bisnis di masyarakat.

Setiap bisnis dalam berbagai industri pasti dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal perusahaan yang sulit untuk dikendalikan oleh perusahaan. Faktor eksternal tersebut dapat digunakan sebagai sebuah strategi bagi perusahaan khususnya dalam industri rumah kos sehingga dapat memaksimalkan okupansi kamar kos. Faktor eksternal dapat diuji melalui Analisis PESTEL dan *Porter Five Forces Analysis*.

Penelitian ini bersifat deskriptif dan kualitatif dengan cara penelitian yang menggunakan metode survei dan metode studi kasus. Sumber data yang digunakan berupa data primer dan data sekunder. Data primer yang diambil oleh peneliti berdasarkan observasi, wawancara, dan penyebaran kuesioner di Kota Bandung.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor politik merupakan faktor yang kurang berpengaruh terhadap okupansi kamar rumah kos di Kota Bandung, sedangkan faktor lainnya seperti ekonomi, sosial, teknologi, lingkungan, dan hukum berpengaruh terhadap industri rumah kos di Kota Bandung. Selain itu, analisis dalam *Porter Five Forces* menunjukkan bahwa tekanan pendatang baru, tekanan jasa pengganti, dan kekuatan dalam penawaran pemasok cukup rendah yang membuat pemilik rumah kos dapat memilih alternatif pemasok lain atau membuat keperluannya sendiri. Penelitian ini juga didukung oleh berbagai strategi keunggulan bersaing yang sesuai untuk diaplikasikan dalam industri rumah kos, baik dari segi *Cost Leadership*, *Differentiation*, dan *Focus*. Pada akhirnya, berbagai pengaruh dan strategi keunggulan bersaing ini dapat menjadi acuan bagi pemilik rumah kos untuk dapat memaksimalkan okupansi kamar kos dan mampu bersaing dengan rumah kos lainnya khususnya di Kota Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo).

Kata Kunci : Kos, Okupansi Kamar Kos, Analisis PESTEL, *Porter Five Forces Analysis*, *Strategic Group Mapping*, Analisis Keunggulan Bersaing

ABSTRACT

Name : Christ Evan Suhandi
NPM : 2017320011
Title : *Business Competition Strategy of Boarding House
Industry in Bandung City (Survey in Cicendo District)*

The increasing number of populations in Bandung and also the presence of population migration due to working and gaining knowledge make the need for alternatives temporary residents, such as boarding house continue to increase significantly. Unfortunately, in fact there are many boarding house that are no occupancy and even close bankrupt. Also in this year, coupled with the COVID 19 phenomenon, the boarding house industry also experiences negative impacts.

The boarding house industry is an interesting industry to research because it is an industry that has many benefits, such as passive income for the owner. Even with various opportunities like high demands, this industry becomes one of the business interests for businessman.

Every business in various industries must be influenced by internal factor and also external factor. Especially external factor can be used as a strategy for companies in boarding house industry so they can maximize the occupancy of boarding house. External factor can be tested through PESTEL Analysis and Porter Five Forces Analysis.

This research is descriptive and qualitative that research using survey methods and case study methods. The data sources used are primary data and secondary data. Primary data has taken by researchers based on observation, interviews, and distributing questionnaires.

The result showed that political factors were less influential on the occupancy of boarding houses in Bandung, while other factors such as economy, social, technology, environment, and law had an effect on the boarding house industry in Bandung. In addition, the analysis in the Porter Five Forces showed that the threat of new entrants, threat of substitute service, and bargaining power of supply is low enough that the owner can choose another alternative supplier or make his own needs. This research is also supported by various competitive advantage strategies that are suitable to be applied in the boarding house industry, for instance Cost Leadership, Differentiation, and Focus. In the end, various influences from external factor and competitive advantage strategies can be a reference for boarding house owners to be able to maximize the occupancy and able to compete with other competitors, especially in Bandung City (Survey in Cicendo District).

Keywords : *Boarding House, Occupancy, PESTEL Analysis, Porter Five Forces Analysis, Strategic Group Mapping, Competitive Advantage*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas hadirat Tuhan yang Maha Esa karena berkat, rahmat, dan kasih karunia-Nya sehingga skripsi yang berjudul “Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah Kos di Kota Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)” ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Skripsi ini disusun sebagai laporan tugas akhir untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar jenjang sarjana S1 Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada sejumlah pihak yang telah membantu dan memberi dukungan yaitu

1. Dr. Orpha Jane, S.Sos., M.M. yang telah mengarahkan dan menuntun peneliti dalam menyusun skripsi ini dengan baik. Terima kasih atas segala waktu, tenaga, dan ilmu yang telah diberikan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini
2. Kedua orang tua yang turut memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini dan terus memberikan doa setiap hari bagi peneliti
3. Kakak dan adik peneliti yang telah bersedia membantu dalam memberikan arahan dan membantu mencari responden yang sesuai dengan penelitian

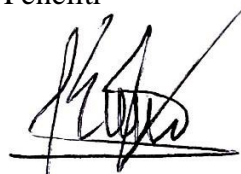
4. Kepada RT/RW 07/08, Pasirkaliki, Cicendo, Bandung yang telah mengizinkan dalam melakukan wawancara dan menyebarkan kuesioner kepada warga setempat sehingga peneliti mendapatkan data untuk selanjutnya dianalisis
5. Ketua Komunitas Kos Bandung yang telah mengizinkan dalam menyebarkan kuesioner di *whatsapp group* sehingga peneliti mendapatkan data pendukung sebagai pelengkap hasil analisis
6. Seluruh responden yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk wawancara secara langsung dan mengisi kuesioner
7. Seluruh dosen Ilmu Administrasi Bisnis yang telah memberikan ilmu pengetahuan melalui pengajarannya kepada peneliti
8. Kepada teman seperjuangan skripsi dan pembimbing, yaitu Lanny Febriyani Halim yang telah membantu dalam *sharing* pemikiran dan pandangan dalam penyusunan skripsi
9. Kepada teman yang belum mengambil skripsi namun ikut dalam mendukung peneliti menyelesaikan skripsi, yaitu Michael Christian
10. Kepada teman komunitas diluar kampus yang turut mendukung dan membantu mencari responden yang sesuai dengan penelitian, yaitu Irine Maylinda Pangaribuan, Vincent Davin Hermanto, Felicia Theda, Billy Octavio Kristanto, Tirza Vanessa, Owen Gerarld, Timothy Harlian, Josephine Grace, Natashya Lukito, Helena, dan masih sangat banyak lagi. Terima kasih juga telah menemani peneliti dalam menyusun skripsi ini secara *online* atau *offline*.

11. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung ikut terlibat dalam membantu menyelesaikan skripsi ini.

Peneliti berusaha menyusun skripsi ini dengan maksimal meskipun masih terdapat berbagai kekurangan. Namun demikian, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk banyak pihak terutama dalam bersaing di bidang industri rumah kos di Kota Bandung.

Bandung, 9 Januari 2021

Peneliti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christ Evan Suhandi', written over a horizontal line.

Christ Evan Suhandi

NPM : 2017320011

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR GRAFIK	xix
DAFTAR GAMBAR	xx
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.5 Kerangka Penelitian	15
1.6 Sistematika Penelitian	16
BAB II	18
KAJIAN PUSTAKA	18
2.1 Strategi	18
2.1.1 Konsep Strategi	19
2.1.2 Tipe-Tipe Strategi	20
2.1.3 Hierarki Strategi	20
2.1.4 Keberhasilan Strategi	21
2.2 Manajemen Strategi	22
2.2.1 Proses Manajemen Strategi	23
2.3 Jasa	23
2.3.1 Pengertian Jasa	23

2.3.2	Karakter Jasa	24
2.3.3	Jenis-Jenis Jasa.....	25
2.4	Rumah Kos	26
2.4.1	Pengertian Rumah Kos.....	27
2.4.2	Etimologi Rumah Kos.....	29
2.4.3	Tipe Rumah Kos	30
2.4.4	Fungsi Rumah Kos	33
2.4.5	Aspek Pertimbangan dalam Rumah Kos.....	33
2.4.6	Fasilitas Rumah Kos	35
2.4.7	Sistem Pembayaran Kos.....	36
2.4.8	Perbedaan Rumah Kos dan Kontrakan	36
2.4.9	Keuntungan Rumah Kos	39
2.5	Lingkungan Eksternal Perusahaan	39
2.5.1	Penilaian Lingkungan Industri dan Persaingan Perusahaan.....	40
2.5.2	<i>The Five Forces Framework</i>	43
2.5.2.1	<i>Rivalry</i>	44
2.5.2.2	<i>New Entrants</i>	47
2.5.2.3	<i>Substitute Products</i>	51
2.5.2.4	<i>Supplier</i>	53
2.5.2.5	<i>Buyer</i>	55
2.6	<i>Strategic Group Analysis</i>	58
2.6.1	Penggunaan <i>Strategic Group Maps</i> dalam Menilai Pasar Pesaing	58
2.6.2	Nilai dari <i>Strategic Group Maps</i>	58
BAB III.....		62
METODE PENELITIAN		62
3.1	Metode Penelitian.....	62
3.2	Sumber Data	64
3.2.1	Sumber Data Primer.....	64
3.2.2	Sumber Data Sekunder.....	64
3.3	Populasi dan Sampel.....	65

3.4	Teknik Pengumpulan Data	66
3.4.1	Observasi.....	66
3.4.2	Metode Wawancara.....	67
3.4.3	Metode Daftar Pertanyaan (Kuesioner)	69
3.4.4	<i>Unobtrusive</i>	70
3.5	Teknik Pengolahan Data.....	71
3.6	Teknik Pengujian Keabsahan Data.....	75
3.7	Model Penelitian.....	76
3.8	<i>Operational Variable</i>	77
BAB IV		80
OBJEK PENELITIAN		80
4.1	Objek Penelitian	80
4.2	Lokasi Penelitian	81
4.3	Daftar Contoh Beberapa Perusahaan dalam Industri Rumah kos Kota Bandung.....	82
4.4	Analisis Komprehensif	84
BAB V.....		86
PEMBAHASAN		86
5.1	Aspek Lingkungan Eksternal – <i>PESTEL Analysis</i>	86
5.1.1	<i>Politic</i>	86
5.1.2	<i>Economy</i>	89
5.1.3	<i>Social</i>	96
5.1.4	<i>Technology</i>	103
5.1.5	<i>Environment</i>	108
5.1.6	<i>Legal</i>	112
5.2	<i>Porter Five Forces Analysis</i>	117
5.2.1	<i>Threat of New Entrants</i>	117
5.2.2	<i>Threat of Substitute Products or Services</i>	123
5.2.3	<i>Bargaining Power of Supplier</i>	126
5.2.4	<i>Bargaining Power of Buyers</i>	129

5.2.5	<i>Rivalry among Existing Competitors</i>	132
5.3	<i>Strategic Group Mapping</i>	135
5.4	Strategi Keunggulan Bersaing.....	138
5.5	Analisis Komprehensif.....	142
BAB VI	.....	147
KESIMPULAN DAN SARAN	.....	147
6.1	Kesimpulan.....	147
6.2	Saran.....	153
DAFTAR PUSTAKA	.....	155
INTERVIEW GUIDE	.....	164
TRANSKRIP WAWANCARA	.....	167
HASIL KUESIONER	.....	178
KARTU BIMBINGAN	.....	186

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Perbedaan Rumah Kos dan Kontrakan	38
Tabel 2. 2 Deskripsi Lingkungan Makro	43
Tabel 3. 1 Operational Variable	79
Tabel 4. 1 Tabel Hasil Survei Kuesioner	83
Tabel 5. 1 Rata-Rata Pengeluaran Berdasarkan Jenis Pengeluaran	94
Tabel 5. 2 Hubungan Harga Sewa dan Tingkat Okupansi Kamar Kos.....	95
Tabel 5. 3 Pengaruh Teknologi terhadap Persentase Okupansi Kamar Kos.....	106
Tabel 5. 4 Tingkat Kontribusi terhadap Faktor Pemilihan Kos	112

DAFTAR GRAFIK

Grafik 5. 1 Gaji UMK Kota Bandung	114
---	-----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Jumlah Penduduk Kota Bandung	1
Gambar 1. 2 Jumlah Rumah kos	7
Gambar 2. 1 Jasa Hotel (<i>Rented Goods Service</i>)	25
Gambar 2. 2 Jasa Perbaikan Mobil (<i>Owned Good Service</i>).....	26
Gambar 2. 3 Jasa Ekspedisi (<i>Non Goods Service</i>).....	26
Gambar 2. 4 Tipe <i>Single Room</i>	31
Gambar 2. 5 Tipe Satu Kamar Untuk Berdua	31
Gambar 2. 6 Tipe Satu Kamar Untuk Berdua Tempat Tidur <i>Queen Size</i> Tipe B.....	32
Gambar 2. 7 Kos Bercampur Dengan Rumah Pengelola Dalam Satu Bangunan.....	34
Gambar 2. 8 Sarana Pendukung Kos.....	34
Gambar 2. 9 Kontrakan Memiliki Garasi Masing-Masing Untuk Setiap Rumah.....	37
Gambar 2. 10 Ciri Rumah Kos Berupa Satu Bangunan Terdiri Beberapa Kamar.....	37
Gambar 2. 11 Komponen Lingkungan Makro Perusahaan.....	40
Gambar 2. 12 <i>Five Forces Model</i>	44
Gambar 2. 13 <i>Rivalry</i>	47
Gambar 2. 14 <i>New Entrants</i>	51
Gambar 2. 15 <i>Substitute Products</i>	52
Gambar 2. 16 <i>Suppliers</i>	55
Gambar 2. 17 <i>Buyers</i>	57
Gambar 2. 18 <i>Group Mapping</i> Industri Bir Amerika Serikat	59
Gambar 4. 1 Peta Kota Bandung.....	80
Gambar 4. 2 Peta Pasirkaliki, Kota Bandung. Peneliti Melakukan Observasi dan Wawancara Langsung di Daerah ini.	81
Gambar 5. 1 Demonstrasi Tolak UU Omnibuslaw sebagai Ketidakstabilan Politik ..	87
Gambar 5. 2 Inflasi di Indonesia	92

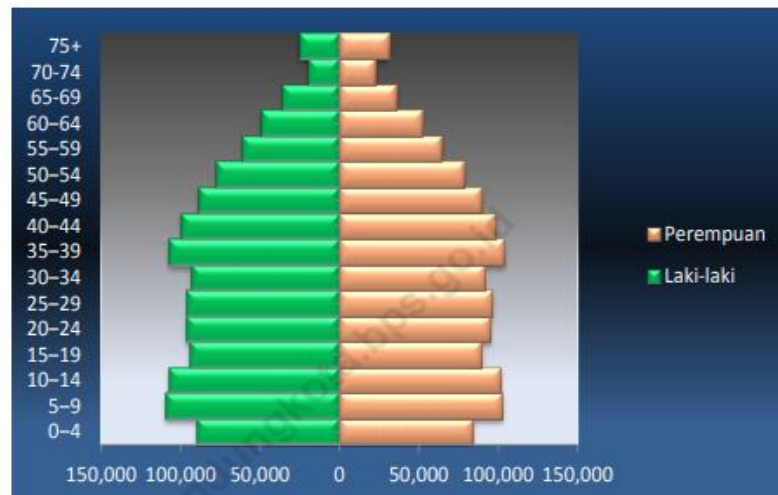
Gambar 5. 3 Alternatif Investasi Obligasi dengan Suku Bunga yang Lebih Tinggi daripada Tabungan	93
Gambar 5. 4 Remaja yang Tidak Pernah Lepas dari Smartphone	96
Gambar 5. 5 Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Jenis Kelamin&Umur	101
Gambar 5. 6 Jenis Kegiatan Penduduk Kota Bandung Berumur 15 Tahun Keatas ..	102
Gambar 5. 7 Aplikasi Mamikos Merupakan Salah Satu Kemajuan Teknologi	105
Gambar 5. 8 Kemudahan Transfer merupakan Salah Satu Dampak Perkembangan Teknologi Masa Kini.....	108
Gambar 5. 9 Aturan Khusus dari Lingkungan Setempat	116
Gambar 5. 10 Modal adalah salah satu hambatan besar untuk masuk ke industri....	118
Gambar 5. 11 <i>Network Effect</i>	121
Gambar 5. 12 Apartemen sebagai Substitute Product.....	124
Gambar 5. 13 Divan Tempat Tidur	128
Gambar 5. 14 Sensitifitas harga memunculkan perang harga.....	131
Gambar 5. 16 Taman Terbuka di Atap Rumah	140

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar yang ada di Jawa Barat dengan jumlah penduduk yang terus semakin padat setiap tahunnya. Berdasarkan data yang didapat dari Badan Pusat Statistik Kota Bandung, jumlah penduduk Kota Bandung pada tahun 2019 sudah mencapai 2.507.888 jiwa yang terdiri dari 1.263.916 jiwa laki-laki dan 1.243.972 jiwa perempuan. Jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya, jumlah penduduk Kota Bandung mengalami peningkatan sebesar 0,17% (Badan Pusat Statistik Kota Bandung, 2020).



Gambar 1. 1 Jumlah Penduduk Kota Bandung
Sumber : Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bandung

Data diatas menggambarkan persebaran jumlah penduduk berdasarkan dengan jenis kelamin dan rentang usia di Kota Bandung. Hal ini membuktikan bahwa jumlah penduduk di Kota Bandung dengan total 2.507.888 jiwa pada tahun 2019 terdiri dari jumlah perempuan yang hampir seimbang dengan jumlah laki-laki. Jumlah ini juga didominasi oleh penduduk dengan usia produktif.

Saat ini, Kota Bandung sedang mengalami permasalahan terkait kepadatan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya. Menurut Mantra, kepadatan penduduk adalah “rasio antara jumlah penduduk dan luas wilayah yang dihuni”.

Sensus penduduk mencatat bahwa pada tahun 2017, jumlah penduduk di Kota Bandung mencapai 2.497.938 jiwa dengan kepadatan yang mencapai 14.930 jiwa/km². Terbukti bahwa kepadatan penduduk ini meningkat dibandingkan pada tahun sebelumnya. Kota Bandung pun pernah mendapatkan peringkat ke 5 dari 20 kota besar yang memiliki tingkat kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia pada tahun 2015 (Kompasiana, 2019).

Kepadatan penduduk terjadi karena urbanisasi, tingginya fertilisasi, dan turunnya mortalitas. Bahkan Kota Bandung telah menjadi pusat perdagangan dan jasa yang membuat masyarakat luar Kota Bandung memilih untuk berpindah ke Kota Bandung untuk bekerja. Tidaklah asing jika angka perpindahan penduduk ke Kota Bandung menjadi meningkat. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) menyebutkan bahwa migrasi ke Kota Bandung merupakan yang tertinggi dibandingkan dengan provinsi lainnya. Para pendatang melakukan migrasi karena adanya faktor

pertumbuhan dan perkembangan ekonomi. Dengan demikian, Bandung sudah menjadi pusat kegiatan ekonomi (Kompasiana, 2016).

Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) Kota Bandung mendapatkan sejumlah ratusan pendatang namun belum mengurus Surat Keterangan Tinggal Sementara (SKTS). Mereka mendatangi Kota Bandung disaat arus balik lebaran. Tercatat sebagian besar pendatang berupa mahasiswa dan pekerja. Di tahun sebelumnya, jumlah pendatang yang terdaftar di Disdukcapil Kota Bandung pernah mencapai hingga 51.000 jiwa (Dinillah, 2019). Disdukcapil mengatakan ada sekitar 70.000 jiwa yang berasal dari luar daerah yang tinggal di Kota Bandung (Solehudin, 2019). Para pendatang baru menginjak Kota Kembang tersebut dengan tujuan untuk mengadu nasib dan berjuang di kota besar. Tercatat beberapa pendatang ada yang berasal dari Tasikmalaya dan Wonosobo (Dellanita, 2019).

Berdasarkan data pada tahun 2017, Bandung juga kembali kedatangan pendatang baru mahasiswa dari berbagai daerah untuk menempuh pendidikan. Pernyataan ini didukung oleh Kepala Bidang Pengelolaan Informasi Administrasi Kependudukan Disdukcapil Kota Bandung bahwa sektor penyumbang pedatang terbanyak adalah mahasiswa dan pekerja. Sudah tercatat sekitar 2.000-3.000 jiwa yang datang ke Bandung, meskipun data pendatang mahasiswa ini belum lengkap. Mereka mengestimasi bahwa penduduk Bandung jika ditambah dengan pendatang akan mencapai hingga 3 juta jiwa (Fadhlurrahman, 2017).

Penduduk Kota Bandung juga mengalami permasalahan lainnya terkait kepala keluarga yang belum tinggal di rumah yang layak. Berdasarkan pandangan Dinas

Perumahan dan Permukiman (Dipserkim) mengatakan bahwa 1,9 juta keluarga masih belum memiliki rumah yang layak. Angka ini melonjak cukup tinggi jika dibandingkan dengan survei pada tahun 2015 yang hanya berkisar 1,2 juta kepala keluarga. Kepala Disperkim menyatakan bahwa permasalahan ini cukup serius, namun pada sisi lainnya kondisi lahan pemukiman sudah sangat sedikit. Sebagian besar lahan yang kosong berlokasi di daerah pedesaan. Adanya pembangunan akan menimbulkan konflik karena lahan sawah akan diambil. Disperkim menyampaikan solusi untuk permasalahan ini berupa pembangunan rumah secara *vertical*. Kebutuhan lahan *vertical* tidak akan diperlukan sebanyak lahan *horizontal* (Maulana, 2020).

Badan Pusat Statistik (BPS) juga mencatat angka kemiskinan mengalami kenaikan yang cukup signifikan per Maret 2020 hingga mencapai 26,42 juta orang. Seluruh provinsi di Jawa mengalami kenaikan kemiskinan, meskipun yang tertinggi di DKI Jakarta yang meningkat 1,11% poin (dari 3,42% menjadi 4,53%). Jika data tersebut dirinci, peningkatan kemiskinan di kota mencapai 1,12% poin dari September 2019 (dari 6,56% menjadi 7,38%). Namun sebaliknya, peningkatan kemiskinan di desa jauh lebih landai yang hanya berkisar 0,22% (dari 12,60% menjadi 12,82%) (Thomas, 2020). Kemiskinan menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah yang layak karena harga tanah yang semakin meningkat setiap tahunnya.

Fakta-fakta yang telah dikemukakan diatas membuktikan bahwa adanya tingkat kelahiran yang tinggi di Kota Bandung ditambah dengan adanya migrasi penduduk untuk mengadu nasib dan pelajar/mahasiswa yang datang menambah kepadatan jumlah penduduk di Kota Bandung. Pada aspek lainnya, penduduk asli Kota Bandung pun

masih ada yang belum memiliki rumah atau tempat tinggal yang layak. Maka dari itu, kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal menjadi permasalahan di Kota Bandung saat ini.

Seiring bertambahnya jumlah penduduk khususnya di Kota Bandung tentunya akan berkorelasi positif pada kebutuhan atau permintaan akan tempat tinggal yang akan semakin meningkat pula. Lahan pemukiman yang terbatas menyebabkan harga lahan setiap tahunnya menjadi meningkat. Masyarakat dengan daya beli rendah tidak mampu untuk membeli tanah dengan harga yang tinggi tersebut (Kompasiana, 2019). Dalam mengatasi permasalahan terkait tempat tinggal dan ketersediaan lahan pemukiman yang sudah semakin sempit akibat padatnya penduduk maka terdapat alternatif solusi. Solusi tersebut dapat berupa membangun rumah kos dan kontrakan yang mampu menampung beberapa jumlah penduduk atau bahkan beberapa kepala keluarga.

Rumah kos merupakan salah satu alternatif selain kontrakan dan apartemen yang sudah mulai menjamur diberbagai tempat di Indonesia khususnya di kota besar seperti Kota Bandung. Rumah kos merupakan sebuah jasa yang menawarkan kamar atau tempat yang dapat ditinggali dan sebagai balas jasanya terdapat sejumlah pembayaran untuk suatu periode tertentu (seperti per bulan dan per tahun).

Kos sudah menjadi salah satu kebutuhan utama dan tidak terlepaskan khususnya untuk mahasiswa yang menempuh pendidikan dari luar kota atau luar daerah. Pada umumnya, mahasiswa yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal disebuah apartemen atau *guest house* atau hotel. Sedangkan bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, mereka akan tinggal sebuah kamar

yang disebut dengan rumah kos atau yang sering disebut juga sebagai rumah kos. Mahasiswa dan karyawan lebih memilih rumah kos sebagai tempat yang paling diminati untuk ditempati namun juga dengan berbagai pertimbangan yang matang. Selain fasilitas yang menjadi bahan pertimbangan, lokasi strategis pun menjadi salah satu faktor yang menjadi perhatian utama (Tribunnews, 2019).

Pendatang luar daerah baik mahasiswa atau pekerja menjadikan pemilik rumah kos dapat menikmati keuntungan dari mereka. Pemilik hanya perlu memanfaatkan lahan kosong atau kamar kosong yang tidak terpakai untuk disewakan. Jika pemilik rumah kos tidak mau kewalahan, mereka dapat memperkerjakan asisten atau satpam untuk mengurus dan mengelola rumah kos. Tugas mereka adalah menjaga agar lingkungan kos tetap bersih, menjaga keamanan antar penghuni, dan lain sebagainya. Pemilik rumah kos dapat memantau dan mengawasi secara berkala sehingga usaha kos dapat berjalan sesuai dengan ekspektasi (harapan) mereka.

Berbagai peluang yang terbuka lebar dan keuntungan yang dirasakan membuat pengusaha ingin membuka bisnis jasa rumah kos untuk memenuhi permintaan yang besar baik untuk pekerja atau mahasiswa pendatang luar Bandung. Adanya jumlah permintaan yang tinggi (*high market demand*) dan potensi untuk mendapatkan *passive income* memunculkan peluang yang besar bagi industri rumah kos.

Berdasarkan catatan instansi Kepala Dinas Pelayanan Pajak (Disyanjak) Kota Bandung, Ema Sumarna telah tercatat sekitar 1.989 unit rumah kos dari 3.000 ruas jalan Bandung pada tahun 2016 (Koran SINDO, 2016). Diperkirakan pada tahun 2020 ini

jumlah rumah kos tumbuh sangat drastis dengan berbagai jumlah variasi kamar dan fasilitas yang ditawarkan.



Gambar 1. 2 Jumlah Rumah kos
Sumber : Komunitas Kos Kota Bandung

Berdasarkan data yang didapat dari Komunitas Kos Bandung, pada bulan Oktober 2020, jumlah kos sudah mencapai 2.700 rumah yang tersebar di 41 kota di Indonesia. Salah satu jumlah kos yang terbanyak ada di Bandung. Sebagai contoh pada tahun 2014 lalu sudah terdapat lebih dari 60 kos di sepanjang Jalan Tubagus Ismail Bandung dengan jumlah kamar dan sewa kamar yang bervariasi. Bahkan sejak tahun 2003 jumlah rumah kos daerah tersebut terus meningkat signifikan karena lokasi yang strategis dikelilingi oleh kampus terkemuka. Survei yang dilakukan pada bulan Mei 2014, sebanyak 60% Jalan Tubagus Ismail didominasi oleh bisnis rumah kos. Peringkat kedua sebanyak 50% rumah kos terbanyak terdapat di Jalan Dipati Ukur, Jalan Taman

Sari sebanyak 40%, dan Jalan Pahlawan sebanyak 30%. Dari data diatas, penulis memprediksi jumlah rumah kos akan terus meningkat seiring perkembangan zaman.

Pengelolaan kos pada zaman sekarang jauh lebih mudah dibandingkan pada zaman dahulu. Sebagai contoh pada saat ini, perusahaan manajemen penginapan *RedDoorz* telah mengembangkan sektor bisnisnya berupa penginapan berbentuk kos dengan nama *KoolKos*. *Koolkos* melihat adanya peluang bisnis kamar kos yang cukup besar di Indonesia. *Koolkos* yang *launching* pada Maret 2020 merupakan aplikasi yang memudahkan masyarakat dalam memilih kamar kos secara efisien. Hampir 60% masyarakat masih mencari kos secara *offline* dengan bertanya kepada teman kerja atau teman sekolah (Safitri, 2020). Adanya berbagai kemudahan seperti yang diberikan *RedDoorz* membuat pemilik rumah kos akan menjadi semakin mudah mendapatkan konsumen (calon penghuni kamar kos). Disisi lainnya, konsumen akan semakin banyak pilihan dalam memilih kos, baik dari segi fasilitas dan kondisi kamar kos yang membuat persaingan akan menjadi semakin ketat. Pemilik rumah kos akan berlomba untuk memberikan promo yang menarik, harga sewa yang lebih murah, fasilitas yang berbeda, hingga pemberian jasa pelayanan layaknya hotel.

Tidak hanya *RedDoorz* saja, berbagai aplikasi mulai bermunculan untuk memberikan informasi kepada konsumen terkait kamar kos, seperti Mamikos, Koskos, Kos Hunt, Urban Indo, dan Info Kos (Zakaria, 2018). Fungsi aplikasi ini sama seperti *Koolkos* yang akan membantu pemilik dalam mengenalkan kamar kos kepada masyarakat umum dan membantu konsumen yang mencari kamar kos. Tentunya persaingan yang sengit akan semakin terlihat melalui fenomena ini yaitu *platform* yang

berisi ratusan bahkan ribuan pemilik rumah kos. Dengan demikian agar rumah kos mampu bertahan ditengah fenomena ini maka diperlukan adanya perencanaan dan implementasi berbagai strategi dengan penuh pertimbangan matang.

Di sisi lain juga tidak sedikit rumah kos yang dinyatakan bangkrut dan harus menjual bisnis kos tersebut agar mampu menutupi biaya yang sudah membengkak. Kos tersebut tidak mampu bertahan untuk bersaing dengan kompetitornya karena pesaing yang sudah sangat banyak. Bahkan adanya fenomena pandemik COVID 19 akhir-akhir ini semakin terlihat rumah kos yang mampu bertahan dengan kos yang sepi atau bahkan tidak ada penghuninya. Tidak adanya pemasukan secara terus menerus namun pengeluaran yang tetap ada akan membuat pemilik rumah kos terpaksa harus menutupi usahanya (bangkrut/gulung tikar) hingga dapat menjual aset nya.

Adanya kasus penyebaran infeksi virus corona (yang dikenal sebagai COVID 19) di Indonesia muncul pada bulan Maret 2020. Berbagai sektor khususnya di Indonesia terkena dampak akan pandemik ini, baik sektor kesehatan hingga sektor perekonomian. Segala aktivitas masyarakat untuk semua kalangan dibatasi oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya penularan virus corona. Berbagai toko terpaksa harus tutup, pabrik membatasi aktivitas produksi, hingga terancamnya kebangkrutan. Tentunya hal ini berdampak pada ketenagakerjaan di Indonesia seperti peningkatan jumlah pengangguran yang meningkat. Berdasarkan data Kementerian Ketenagakerjaan pada 7 April 2020, tercatat sebanyak 1.010.579 jiwa dari 39,977 perusahaan terkena dampak dengan rincian 873.090 pekerja dirumahkan dan 137.489 pekerja diberhentikan (PHK) (Rizal, 2020).

Di sisi lainnya, Nadiem Makarim sebagai Menteri Pendidikan dan Kebudayaan (Mendikbud) Indonesia telah memberikan pernyataan (Kasih, 2020)

... saat ini perguruan tinggi masih melakukan secara online sampai ke depannya mungkin kebijakan berubah. Tapi, sampai saat ini belum berubah, jadi masih melakukan secara daring. Itu adalah keputusan dari Kemendikbud saat ini ...

Namun memang aktivitas pembelajaran seperti laboratorium, praktikum, dan studio sedang menjadi persoalan. Menurut Nadiem sebisa mungkin untuk dilakukan secara *online*. Namun jika tidak, aktivitas tersebut harus dilakukan dengan protokol kesehatan yang ada (Kasih, 2020). Kementrian juga bahkan telah menyatakan kuliah secara *daring* hingga Januari 2021 untuk menghindari terjadinya penyebaran virus corona yang sudah mewabah di Indonesia.

Berdasarkan fenomena yang sedang terjadi diatas, banyaknya pekerja yang dirumahkan atau diberhentikan (PHK) membuat mereka memutuskan untuk pulang ke kampung halamannya dan memberhentikan tempat tinggal mereka (kos) hingga mereka mendapatkan pekerjaan yang baru. Beberapa pekerja pun terlihat sangat kesulitan dalam membayar sewa kos yang membuat banyak bisnis harus tutup karena tidak bisa menutupi biaya yang dikeluarkan akibat sepi pengunjung. Dampak yang dihadapi ini bisa dikatakan sebagai efek domino COVID 19 (Sandi, 2020).

Begitupula dengan adanya metode pembelajaran *daring* membawa dampak negatif bagi pemilik rumah kos yang ada di Indonesia. Banyak mahasiswa yang berasal dari luar kota atau luar pulau lebih memilih untuk kembali ke kampung halamannya untuk jangka waktu yang tidak tentu. Tidak adanya kegiatan secara *offline* di kampus

membuat kamar kos menjadi sepi penghuni. Pada tahun ajaran Juli-Agustus seharusnya kos akan dipenuhi oleh mahasiswa baru, namun di tahun 2020 ini sangatlah sepi. Pemilik rumah kos daerah Jatinangor pun yang dikelilingi kampus besar seperti UNPAD dan ITB juga menambahkan bahwa dampak negatif ini sudah dirasakan sejak awal Februari 2020 (Tim Zona Priangan 04, 2020).

Di berbagai daerah khususnya di Bandung berdasarkan data yang diambil melalui Komunitas Kos Bandung, pemilik rumah kos sangat terkena dampak dari pandemik ini. Okupansi kos hanya terisi berkisar 20% - 30% saja hingga *profit* bersih pemilik rumah kos sangat menurun drastis. Berbagai cara telah dilakukan seperti melakukan promosi besar-besaran diberbagai aplikasi pencarian kos, namun hasil yang dirasakan cenderung kecil bahkan *nihil* terbukti dari *traffic* yang tidak ada. Tidak sedikit pemilik rumah kos yang beralih ke jualan produk seperti jam tangan di *online shop* untuk mendapatkan keuntungan.

Fakta yang dipaparkan diatas dapat membuktikan bahwa banyak keuntungan dan peluang yang didapatkan dalam industri rumah kos, tetapi tidak sedikit juga usaha rumah kos yang bangkrut bahkan sebelum masa pandemik menyerang. Ditambah adanya masa pandemik membuat industri rumah kos terkena dampak yang membuat semakin banyak rumah kos yang gulung tikar. Selain itu, muncullah pesaing secara tidak langsung diluar rumah kos yaitu hotel. Tidak banyak hotel yang membanting harganya menjadi sangat murah untuk mendapatkan pemasukan karena industri pariwisata yang sedang turun drastis. Berdasarkan wawancara peneliti dengan salah satu penghuni kos didapatkan bahwa salah satu hotel di Bandung yaitu kawasan

Mohammad Toha sudah menjadikan tempat tersebut sebagai rumah kos untuk sementara waktu dengan fasilitas dan pelayanan yang diberikan layaknya hotel. Harga yang ditawarkan tergolong sangatlah ekonomis yaitu sesuai dengan harga pasaran kos di Kota Bandung.

Berdasarkan latar belakang yang sudah peneliti uraikan diatas dan didasari atas keingintahuan peneliti, maka peneliti mengambil judul penelitian yaitu **“Strategi Persaingan Usaha Industri Rumah kos di Kota Bandung (Survei di Kecamatan Cicendo)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Bisnis yang bergerak di bidang jasa, seperti bisnis rumah kos merupakan salah satu bisnis yang menjanjikan karena pemilik bisnis akan mendapatkan *passive income* setiap bulannya. Berbagai keuntungan yang didapatkan membuat semakin banyak pebisnis yang terjun ke dalam industri rumah kos. Kompetitor mulai bermunculan di setiap jalan di Kota Bandung dan berlomba untuk merebut calon konsumen, seperti pekerja dan mahasiswa. Hal tersebut membuat persaingan yang sangat ketat dalam industri rumah kos khususnya di Kota Bandung. Faktor-faktor eksternal perusahaan pastinya akan mempengaruhi dan menggerakkan suatu bisnis dalam industri rumah kos.

Berdasarkan pengamatan peneliti, jumlah usaha berbentuk rumah kos terus mengalami peningkatan di Kota Bandung khususnya yang berdekatan dengan kampus, area perkantoran, atau area pusat kota. Dengan demikian, usaha rumah kos banyak bermunculan di kota Bandung menyebabkan persaingan akan semakin besar dan ketat.

Berdasarkan latar belakang diatas agar lebih fokus pada penelitian, maka peneliti mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut

1. Bagaimana hasil analisis lingkungan industri dan persaingan rumah kos di Kota Bandung dengan menggunakan *tools Porter Five Forces Model*?
2. Bagaimana pengaruh lingkungan makro terhadap industri rumah kos di Kota Bandung dengan menggunakan *tools PESTEL*?
3. Rancangan strategi seperti apa yang dapat diterapkan oleh industri rumah kos sehingga dapat mampu bersaing di masa sekarang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Untuk mengetahui hasil analisis lingkungan industri dan persaingan rumah kos di Kota Bandung dengan menggunakan *tools Porter Five Forces Model*.
2. Untuk mengetahui pengaruh lingkungan makro terhadap industri rumah kos di Kota Bandung dengan menggunakan *tools PESTEL*.
3. Untuk mengetahui rancangan atau model strategi keunggulan bersaing yang dapat diterapkan oleh industri rumah kos pada masa sekarang sehingga mampu bertahan di tengah pesaing yang sengit.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, peneliti berharap dapat memberikan manfaat dan kegunaan bagi semua pihak. Adapun manfaat dan kegunaan tersebut yaitu sebagai berikut

a. Bagi Akademisi

1. Sebagai bahan kajian ilmu dan informasi pendahuluan bagi penelitian yang akan dilakukan di masa yang akan datang terkait industri rumah kos.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu dan pengetahuan terkait strategi persaingan yang digunakan dalam industri rumah kos di Bandung.

b. Bagi Praktisi

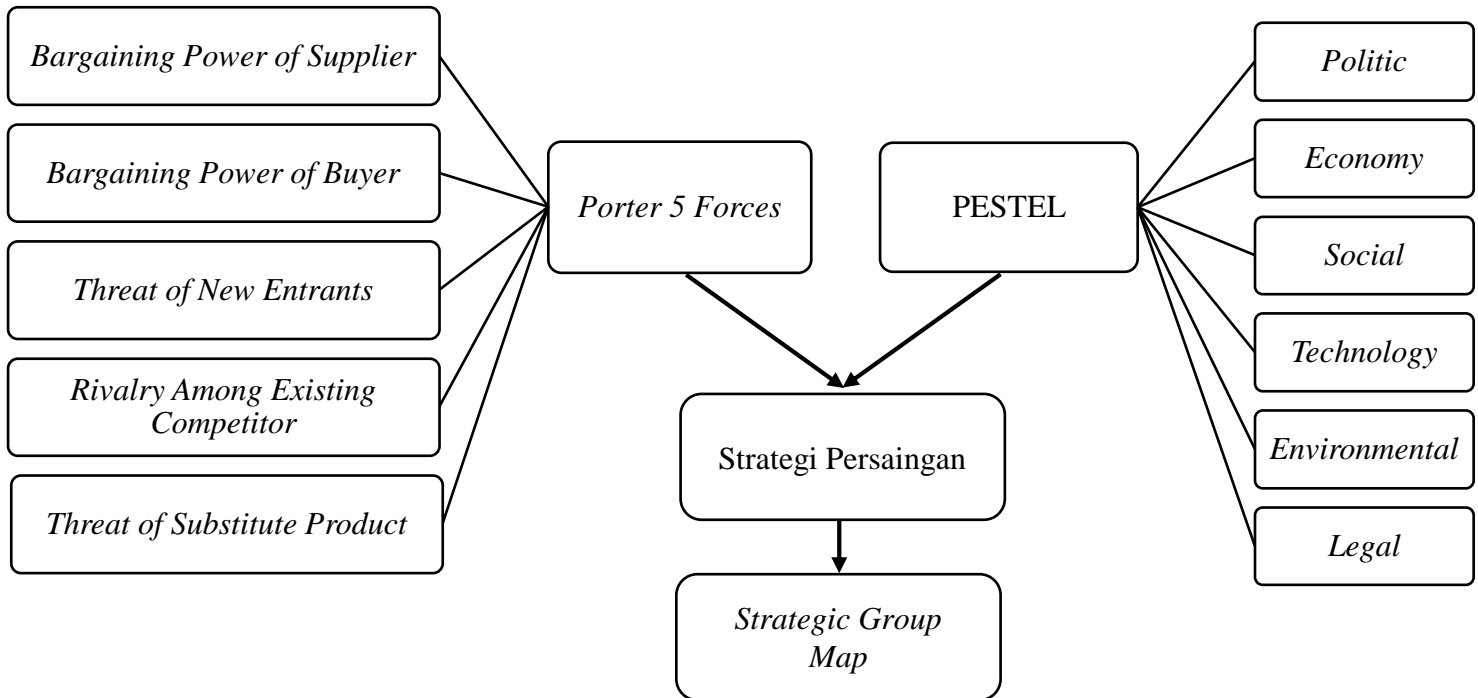
1. Sarana pembelajaran dalam membuat suatu penelitian.
2. Sebagai evaluasi dan pertimbangan bagi bisnis dalam industri rumah kos.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya yang sedang merintis atau menjalankan bisnis dalam industri rumah kos.

c. Bagi Organisasi/Bisnis Rumah kos

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas terkait pengaruh faktor eksternal perusahaan yang berpengaruh terhadap strategi yang akan diambil oleh perusahaan khususnya bisnis rumah kos. Selain itu juga dapat memberikan pengetahuan akan pentingnya melakukan analisis terkait lingkungan industri dan persaingan serta analisis lingkungan makro yang akan berpengaruh terhadap strategi perusahaan. Pemilik rumah kos juga dapat menerapkan

(mengaplikasikan) analisis strategi bersaing sehingga menjadikan rumah kos tersebut lebih unggul dibandingkan lainnya.

1.5 Kerangka Penelitian



Kerangka Penelitian adalah gambaran alur berpikir peneliti dalam menyusun skripsi ini. Dalam suatu industri terdiri dari berbagai perusahaan dengan kelompok atau tingkatan yang berbeda. Setiap kelompok memiliki strategi tersendiri dan dipengaruhi oleh lingkungan eksternal yang berbeda. Sudah menjadi hal yang umum bahwa perusahaan tidak pernah terlepas dari pengaruh lingkungan eksternal dan internal perusahaan yang akan mempengaruhi pemetaan strategi perusahaan. Lingkungan makro perusahaan seperti politik, ekonomi, sosial, teknologi, lingkungan, dan hukum

beserta lingkungan industri dan persaingan yang meliputi pemasok, produk substitusi, pesaing, pembeli, dan pendatang baru akan mempengaruhi strategi yang diambil oleh perusahaan. Faktor-faktor tersebut pun akan berbeda untuk setiap industri dan bergantung kepada daerah tersebut.

1.6 Sistematika Penelitian

Penelitian skripsi ini terdiri dari enam bab yang disusun secara sistematis. Untuk mempermudah dalam melakukan analisis, pembahasan, dan penjabaran serta memberikan gambaran umum dalam penelitian ini, maka peneliti menyusun sistematika penelitian sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang uraian umum teori-teori yang digunakan dan *literature* yang berkaitan dengan penelitian sebagai acuan perbandingan dalam meneliti masalah yang terjadi sehingga akan memperoleh gambaran yang cukup jelas. Secara garis besar, teori yang diangkat terkait lingkungan eksternal perusahaan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang penjelasan mengenai metode penelitian berupa sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik pengujian keabsahan data, teknik analisis data, model penelitian, dan *operational variable*.

BAB IV OBJEK PENELITIAN

Bab ini berisi tentang objek yang akan diteliti oleh peneliti yaitu industri rumah kos.

BAB V PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang penjelasan dan uraian mengenai proses analisis dan evaluasi terkait masalah yang diangkat. Pembahasan berkaitan dengan hasil analisis terkait faktor lingkungan eksternal perusahaan.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan terhadap hasil pembahasan dan memberikan masukan atau saran yang dapat diimplementasikan bagi pebisnis dalam industri rumah kos khususnya di Kota Bandung.