

BAB III

ANALISA INDUSTRI

I. HARAPAN DAN POTENSIPERTUMBUHAN INDUSTRI

Di Surabaya terdapat banyak tempat atau usaha kost, terutama di daerah sekitar kampus, sekolah atau tempat kerja. Hal ini dikarenakan adanya kebutuhan akan tempat tinggal sehubungan dengan aktivitas masyarakat tersebut, baik untuk tujuan efisiensi atau karena berasal dari luar kota Surabaya atau luar pulau. Kebanyakan masyarakat yang menggunakan tempat kost adalah masyarakat pendatang dari luar kota Surabaya atau luar pulau, yang melakukan studi ataupun bekerja di Surabaya. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, banyaknya penduduk yang datang ke Surabaya khususnya kecamatan Tenggilis Mejoyo, dari tahun 1997 sampai dengan tahun 1999 cenderung mengalami peningkatan (dapat dilihat pada lampiran 4, p.66). Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan akan tempat tinggal juga meningkat.

Sweet Boarding House ini didirikan seiring dengan kemajuan dan perkembangan masyarakat, di mana masyarakat semakin memperhatikan efisiensi, baik itu waktu, uang dan tenaga. Selain itu juga ditunjang dengan cukup tingginya kebutuhan masyarakat pendatang dan luar daerah akan tempat tinggal. Maka dari itu, *Sweet Boarding House* menyediakan tempat kost yang selain memberikan tempat tinggal, juga fasilitas-fasilitas untuk kebutuhan lain, seperti *fitness centre* untuk kebutuhan olahraga, dan pujasera mini untuk kebutuhan makanan dan minuman. Tersedianya *fitness centre* memberi keuntungan bagi konsumen yang menyewa kamar kost karena dapat langsung memperoleh kartu

keanggotaan sehingga dapat memanfaatkan semua fasilitas yang terdapat *di fitness centre* secara gratis. Para pengguna tempat kost juga tidak perlu repot-repot lagi mencari makanan dan minuman diluar karena telah tersedia pujasera mini di dalam *Sweet Boarding House*. *Sweet Boarding House* juga akan terus meningkatkan fasilitas-fasilitas yang ada serta meningkatkan pelayanan terhadap konsumen.

II. PASAR DAN PELANGGAN

Adapun *target pasar* dari *Sweet Boarding House* adalah pria, remaja sampai dewasa yang berusia mulai 17 sampai 45 tahun, khususnya pada kalangan menengah ke atas yang memiliki jumlah pendapatan lebih dari Rp. 1.000.000,00. per bulan. Pada tahun 1996 dapat dilihat bahwa golongan dengan pendapatan di atas Rp. 1.000.000,00 adalah 10% dari jumlah rumah tangga di Surabaya, dan pada tahun 1997 sebesar 10,3%, dimana terjadi peningkatan pada rumah tangga dengan pendapatan di atas Rp. 1.000.000,00 di Surabaya (dapat dilihat pada lampiran 1 & 2, p.63 & 64).

Berdasarkan data yang diperoleh dari BPS, jumlah penduduk yang datang ke Surabaya dari tahun 1997 sampai tahun 1999 terus mengalami peningkatan. Di daerah Surabaya Timur, terutama di kecamatan Tenggilis Mejoyo, jumlah penduduk yang datang ke Surabaya pada tahun 1998 adalah 691 orang, dan pada tahun 1999 mengalami peningkatan menjadi 744 orang. Apabila dilihat dari keseluruhan daerah Surabaya Timur, jumlah penduduk yang datang juga terus meningkat.

Dilihat dari data-data yang telah diperoleh ini, maka *Sweet Boarding House* optimis akan mampu menarik konsumen dan memenuhi target pasar, karena *Sweet Boarding House* mempunyai fasilitas yang berbeda dengan tempat kost lain, di mana fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh *Sweet Boarding House* juga merupakan kebutuhan yang penting.

III. PESAING DAN PERSAINGAN

Adapun pesaing dari *Sweet Boarding House* adalah usaha kost yang berada disekitar lokasi *Sweet Boarding House*, namun karena dilengkapi dengan *fitness centre* dan pujasera mini, *Sweet Boarding House* berbeda dengan usaha kost yang lain. Selain itu yang menjadi pesaing *Sweet Boarding House* di Surabaya adalah *fitness centre*, seperti Atlas yang memiliki lokasi yang luas dan peralatan fitness yang lengkap, demikian juga dengan fasilitasnya, misalnya tersedia kolam renang dan sauna. Untuk lebih memperjelas kekuatan, kelemahan, kesempatan serta ancaman dari *Sweet Boarding House* akan dibahas di bawah ini.

Analisa SWOT

Strength:

- Memiliki *fasilitas fitness centre* yang lengkap.
- Memiliki fasilitas pujasera mini.
- Lokasinya cukup strategis karena dekat dengan beberapa universitas besar dan sekolah.
- Memiliki tempat yang nyaman dengan dekorasi dan interior yang menarik.
- Kebersihan selalu diutamakan.

Selalu berusaha memberikan pelayanan yang terbaik kepada konsumen.

- Keamanannya cukup terjamin.

Weakness:

- Merupakan usaha yang masih baru, jadi belum dikenal masyarakat.
- Hanya menyediakan kost untuk pria.

Opportunity:

- Jumlah masyarakat pendatang yang meningkat dari tahun ke tahun.
- Kebutuhan masyarakat akan olahraga.

Threat:

- Akan muncul pesaing-pesaing baru yang berusaha menyamai *Sweet Boarding House*.

Tidak semua orang menyadari pentingnya berolahraga.

IV. TREND PELANGGAN

Pada awalnya usaha kost hanya menyediakan selalu tempat tinggal untuk disewakan kepada konsumen yang membutuhkan. Namun seiring dengan berkembangnya teknologi sejalan dengan era globalisasi, masyarakat cenderung menyukai hal-hal praktis, karena selain dapat menghemat uang, juga dapat menghemat waktu dan tenaga. Maka dari itu *Sweet Boarding House* akan menciptakan suatu tempat kost yang juga dilengkapi dengan fasilitas *fitness centre* bagi kemudahan berolahraga, serta pujasera mini bagi kemudahan membeli makanan dan minuman. Dengan kemudahan-kemudahan tersebut, pengguna kost dapat sekaligus memenuhi berbagai kebutuhan mereka sehingga dapat menghemat waktu, uang dan tenaga.