BAB V

PEMBAHASAN

A. BAGAIMANA KONDISI USAHA SEWA KAMAR KOST SECARA STRATEGIS BERDASARKAN ANALISIS SWOT

Berdasarkan hasil penelitian, peneliti melakukan langkah-langkah sebagai berikut: yang pertama dengan wawancara kepada pengusaha sewa kost di Desa Plosokandang (Bapak Salim, Ibu Heppy, Ibu Ita, Bapak Wan, Ibu Puput, Ibu Suraten, Ibu Titik, Bapak Abdullah, Bapak Wahyu dan Bapak Sukani) terkait kekuatan (*Strenghts)*, Kelemahan (*Weaknesses*), peluang (*Opportunities)*, dan ancaman (*Threats)* dalam usaha sewa kost. Selain itu peneliti juga melakukan wawancara dengan penyewa kost dan masyarakat sekitar.

Setelah mengetahui indikator-indikator tersebut, peneliti mengumpulkan data dengan wawancara, dokumentasi dan observasi. Untuk memperoleh indikator kekuatan dan kelemahan peneliti mengumpulkan data dengan pengusaha kost dan penyewa kost, sedangkan untuk mendapatkan indikator peluang dan ancaman dengan penyewa kost dan masyarakat sekitar.

Setelah data terkumpul, selanjutnya di analisis dengan menggunakan analisis SWOT. Untuk memudahkan dalam melaksanakan analisis SWOT diperlukan matriks SWOT. Matriks SWOT akan mempermudah merumuskan berbagai strategi yang akan dijalankan untuk melakukan usaha sewa kost.

Sebelum membuat matriks SWOT langkah pertama yang dilakukan yaitu membuat matriks IFAS dan EFAS disusun berdasarkan faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dan eksternal (peluang dan ancaman) yang dimiliki oleh usaha sewa kost.

Analisis ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi perusahaan dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya. [248]Hal ini sesuai dengan bukunya Freddy Rangkuti dalam bukunya yang berjudul analisis SWOT dalam teknik membedah kasus bisnis.

Tabel 2.9
Analisis SWOT usaha sewa kamar kost

IFAS / EFAS	**Kekuatan (S)** 1. Harga sewa terjangkau. 2. Perawatan dan pemasarannya mudah.. 3. Keuntungan besar dan resiko rugi kecil	**Kelemahan (W)** 1. Harga sewa cenderung naik. 2. Pemilik kost kurang ramah. 3. Pemilik kost kurang inovatif.
Peluang (O) 1. Lokasinya strategis. 2. Daya beli penyewa tinggi. 3. Dapat memberi kesempatan kerja pada pihak lain.	**Strategi SO** 1. Karena lokasinya dekat dengan kampus maka harga sewa disesuaikan dengan standar mahasiswa. 2. Dengan pemasaran dan perawatan yang mudah mengakibatkan daya beli penyewa tinggi. 3. Dengan keuntungan besar hal ini dapat memberikan kesempatan kerja kepada pihak lain.	**Strategi WO** 1. Harga sewa seharusnya di sesuaikan dengan kemampuan mahasiswa 2. Pemilik kurang ramah akan mengakibatkan daya beli penyewa berkurang, oleh sebab itu pemilik kost harus selalu ramah. 3. Pemilik kost harus selalu memberikan inovatif-inovatif agar usahanya bertahan bahkan berkembang.

[248] freddy Rangkuti, *Analisis SWOT,...,* hal. 31

Ancaman (T)	Strategi ST	Strategi WT
1. Lahan dan modalnya besar. 2. Persaingan sesama kost semakin meningkat. 3. Tempat kost sering disalahgunakan oleh penyewa .	1. Harga sewa harus sesuai dengan fasilitas yang diterima oleh penyewa, walaupun modal yang dibutuhkan besar. 2. Karena pemasarannya yang mudah usaha kost sangat diminati oleh masyarakat, oleh sebab itu harus pandai dalam menggunakan marketing, misalkan dengan melakukan promosi atau menyebarkan brosur. 3. Pemilik kost tidak boleh hanya menikmati keuntungan material saja, tetapi juga harus memperketat pengawasan agar tempat kostnya tidak disalahgunakan oleh penyewa.	1. Harus mengecek barang atau peralatan yang rusak dan ketahanan barang tersebut disetiap harinya sambil mempelajari biaya perawatan dan perbaikan, agar dapat menentukan harga sewa secara tepat. 2. Dengan persaingan yang ada, pemilik kost harus selalu ramah agar penyewa kost tidak pindah ketempat kost lain, selain itu pemilik kost harus selalu melakukan promosi . 3. Agar tempat kost tidak disalahgunakan oleh penyewa, pemilik kost harus menambah pengawasan dan peraturan kost.

Strategi SO merupakan gabungan dari *strengths* dan *opportunities*, strategi WO merupakan gabungan dari *weaknesses* dan *opportunities*, strategi ST merupakan gabungan *strengths* dan *treats*, strategi WT merupakan gabungan dari *weaknesses* dan *treats*. Adapun strategi yang diterapkan oleh pengusaha sewa kost yaitu strategi SO. Dimana strategi ini merupakan strategi yang memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besranya. Hal ini sesuai dengan materi yang tertuang dalam bukunya Taufiq Amir yang mengatakan bahwa SO merupakan strategi yang memanfaatkan kekuatan agar peluang yang ada bisa kita manfaatkan.[249]

[249]M. Taufiq Amir, *Manaje,en Strategik*,...hal. 119

Tahap selanjutnya yaitu menggunakan diagram analisis SWOT. Diagram ini akan menunjukkan posisi pengusaha sewa kost, posisi usaha sewa berada pada kuadran 1 dengan menggunakan strategi agresif atau pertumbuhan. Situasi ini menunjukkan bahwa satuan bisnis menghadapi berbagai peluang lingkungan dan memiliki berbagai kekuatan yang mendorong pemanfaatan berbagai peluang tersebut. hal ini sesuai dengan pendapat Sondanag dalam bukunya yang menyatakan bahwa untuk mengetahui posisi perusahaan maka harus dilakukan diagram analisis SWOT.[250]

B. BAGAIMANA TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP USAHA SEWA KOST DI DESA PLOSOKANDANG

Apabila usaha sewa kamar kost di Desa Plosokandang ditinjau berdasarkan ekonomi Islam sangatlah sesuai karena menerapkan prinsip keadilan. Hal ini dapat dilihat dari tidak adanya perbedaan dalam memperlakukan penyewa kost antara yang rutin membayar sewa dan yang tidak membayar rutin.

Selain itu pengusaha kamar kost juga menerapkan prinsip adil dalam memperoleh keuntungan, dalam memperoleh keuntungan mereka harus menyesuaikan harga sewa dengan fasilitas yang disediakan. Hal ini sangat jelas bahwa mayoritas pengusaha kamar kost di Desa Plosokandang menerapkan prinsip ini. Hal ini sesuai dengan teori Akhamd Mujahiddin tentang kesetimbangan atau keadilan yang mengungkapkan bahwa sifat

[250]Sondang P. Siagian, *Manajemen Strategik*,...,hal. 177

keseimbangan atau keadilan merupakan pesan al-Qur'an (sebagai sumber hukum Islam) adalah penegak keadilan. Seseorang disebut berlaku adil apabila ia tidak berat sebelah dalam menilai sesuatu, tidak berpihak kepada salah satu, kecuali keberpihakannya kepada siapa saja yang benar sehingga ia tidak akan berbuat berwenang-wenang. Implikasi ekonomi dari nilai ini adalah bahwa pelaku ekonomi tidak boleh untuk mengejar keuntungan pribadi bila hal itu merugikan oranglain atau merusak alam.[251] Oleh sebab itu pemilik kost tidak boleh hanya sekedar memperoleh keuntungan sedangkan dia merugikan penyewanya.

Pengusaha kamar kost selain menerapkan prinsip keadilan juga menerapkan prinsip tangggungjawab. Banyak hal yang dilakukan oleh pengusaha kamar kost dalam menerapkan prinsip pertanggungjawaban ini kepada penyewanya. Seperti menjaga keamanan lingkungan kost dan penyewanya dari mara bahaya dari luar, menjadi orangtua bagi penyewa, selalu sigap dalam memperbaiki fasilitas maupun kondisi kost ketika ada keluhan kerusakan dan juga memiliki tanggungjawab atas usaha yang dilakukannya. Hal ini sesuai dengan teori Akhmad Mujahiddin tentang amanah (pertanggungjawab) yaitu adanya kepercayaan, bertanggungjawab, transparan, tepat waktu, dan memberikan yang terbaik. Dalam dunia bisnis, amanah memegang peranan penting dalam pengembangan berbagai bidang usaha. Kemaslahatan dalam bentuk keseimbangan (untung rugi, plus minus, harapan dan resiko, kewajiban dan hak, dan lain sebagainya) dalam hidup

[251]Akhmad Mujahiddin, *Ekonomi Islam*,…hal, 15

bermasyarakat akan terealisir jika muamalah antar sesama dilakukan dengan penuh amanah dan saling percaya.[252]

Usaha sewa kamar kost merupakan usaha yang telah memberikan kontribusi besar bagi peningkatan ekonomi masyarakat Desa Plosokandang, artinya tujuan produksi dalam Islam telah tercapai dengan adanya usaha ini. Usaha ini tidak hanya memberikan keuntungan semata bagi pengusaha kost, tetapi juga keuntungan bagi masyarakat sekitar. dikarenakan usaha ini telah menyerap tenaga kerja yang ada di Desa Plosokandang, dengan begitu akan memberi kesempatan kepada masyarakat yang masih menganggur. Dalam Islam sangat di anjurkan tolong-menolong dijalan kebenaran.

[252]*Ibid*,…., hal. 17