

ANALISIS KELAYAKAN RUMAH KOS DI DAERAH CIMAHI

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar
Sarjana dalam bidang ilmu Teknik Industri

Disusun oleh:

Nama : Vindi Juliandi Brodjo Saksono

NPM : 2012610193



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
2018**

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG**



Nama : Vindi Juliandi
NPM : 2012610193
Jurusan : Teknik Industri
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN RUMAH KOS DI DAERAH CIMAHI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Bandung, April 2018

Ketua Jurusan Teknik Industri

(Dr. Carles Sitompul, S.T., M.T., MIM)

Pembimbing Pertama

(Catharina B.N, Ph.D)

Pembimbing Kedua

27/04 '18

(Cindy Marika, S.T., M.T)



Jurusan Teknik Industri
Fakultas Teknologi Industri
Universitas Katolik Parahyangan

Pernyataan Tidak Mencontek atau Melakukan Tindakan Plagiat

Saya, yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Vindi Juliandi

NPM : 2012610193

dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

“ANALISIS KELAYAKAN RUMAH KOS DI DAERAH CIMAH!”

adalah hasil pekerjaan saya dan seluruh ide, pendapat atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan jika pernyataan ini tidak sesuai dengan kenyataan, maka saya bersedia menanggung sanksi yang akan dikenakan kepada saya.

Bandung, 26 April 2018

Vindi Juliandi
2012610193

ABSTRAK

Kota Cimahi memiliki universitas yang diminati oleh pelajar dari berbagai kota. Hal tersebut menjadi daya tarik untuk mendirikan usaha rumah kos di sekitar universitas. Tersedianya sumber daya berupa lahan kosong seluas 350m² dan dana sebesar Rp.300.000.000 menjadikan terbukanya kesempatan untuk membuka sebuah usaha rumah kos.

Pembuatan usaha rumah kos memerlukan perencanaan yang matang. Langkah pertama yang dilakukan adalah melakukan analisis kelayakan usaha. Analisis kelayakan usaha dilakukan untuk mengetahui hal-hal yang diperlukan terkait aspek-aspek yang akan diteliti. Aspek pertama adalah aspek pasar dan pemasaran untuk mengetahui ada tidaknya pasar untuk dituju. Aspek kedua adalah teknis untuk mengetahui apakah lokasi tersebut layak digunakan sebagai usaha rumah kos. Aspek ketiga adalah aspek financial untuk mengetahui apakah usaha tersebut memberikan keuntungan dan layak untuk dijalankan.

Aspek pasar dan pemasaran menghasilkan penawaran jasa sewa kamar kos di dekat Unjani dengan fasilitas kamar mandi dalam, tempat parkir roda dua, dan dapur kecil dipasarkan kepada mahasiswa dari luar Kota Cimahi dengan tingkat ekonomi menengah serta tidak membawa kendaraan roda empat melalui media *online* dan pembagian brosur. Aspek teknis menghasilkan pemilihan lokasi yang terletak di lingkungan universitas dapat digunakan untuk usaha rumah kos, tata letak rumah kos, dan jasa kebersihan maupun keamanan. Aspek finansial usaha rumah kos menggunakan kriteria investasi selama 10 tahun. Kriteria kelayakan investasi yang menjadi standar kelayakan usaha ini adalah NPV, IRR, dan *payback period*. Analisis kelayakan pada semua kondisi menunjukkan nilai NPV positif dengan IRR sebesar 5,2%, 8,03%, 12,92% dan *payback period* sebelum 10 tahun. Hasil tersebut menunjukkan ketiga kondisi dapat memenuhi kriteria kelayakan usaha.

ABSTRACT

University in Cimahi are one of desirable university from student from different city. It is become a point of interest to start a boarding house business in the university area. The availability of 350m² property resource and Rp.300.000.000 of investment make it possible to start a boarding house business.

Starting a boarding house business required a detailed and mature business plan. The first step is to start a business feasibility analysis. Business feasibility analysis is required to analyzed many factors that connected in starting a boarding house business. First factors is market and marketing, this factor is required to find, is there any market that still available. Second factor is technical feasibility, this factor is required to find is the desired location is feasible to be used as boarding house. Third factor is finance, this factor id required to find is the business are feasible to run and could give the desired profit.

The market and marketing factors are offering rental rooms with bathroom, parking area, and pantry for the target market are middle class male student that doesn't bring car with advertise. The boarding house facilities are consist of en suite bathroom and mini kitchen. The technical factor is the best location for boarding house business among university, placement, and cleaning and security service. The financial factor using a 10 years investment criteria. Business feasibility of boarding house business used a NPV, IRR, and payback period criteria. In all condition, NPV are indicating a positive value with 5,2%, 8,03%, and 12,92% IRR and less than 10 year payback period. Those conditions are indicating an optimistic condition and fullfill the business feasibility analysis.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat melaksanakan dan menyelesaikan pembuatan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Rumah Kos Di Daerah Cimahi”. Pembuatan skripsi bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar sarjana dalam program studi Teknik Industri di Universitas Katolik Parahyangan. Penulis menyadari proses pembuatan skripsi yang cukup panjang tidak terlepas dari kekurangan dan keterbatasan pengalaman, pengetahuan, serta keterampilan penulis. Penulis menerima segala kritikan dan saran yang bersifat membangun secara terbuka.

Dalam pembuatan dan penyusunan skripsi, penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang membantu, yaitu:

1. Ibu Catharina B.N, Ph.D. dan Ibu Cindy Marika,S.T.,M.T. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan masukan berupa saran, kritik, dan nasihat selama proses pengerjaan skripsi hingga penulis dapat menyelesaikan skripsinya.
2. Bapak Romy Loice, S.T.,M.T. dan Bapak Alfian, S.T.,M.T. selaku dosen penguji siding skripsi yang telah memberikan masukan untuk perbaikan penelitian selama proses persidangan.
3. Bapak Dr. Carles Sitompul, S.T.,M.T.,MIM. selaku dosen koordinator mata kuliah Skripsi yang telah memberikan keringanan dalam proses pengerjaan skripsi.
4. Bapak DR. Paulus Sukpto,Ir., MBA dan Bapak Fransiscus Rian,S.T., M.T.,M.S. selaku dosen penguji proposal yang telah memberikan masukan untuk membuat penelitian menjadi lebih baik.
5. Karyawan Gedung 8 dan LPPM yang selalu memberikan informasi mengenai syarat pengumpulan skripsi, keberadaan dosen pembimbing, dll.

6. Orang tua penulis dan adik penulis yang selalu memberi dukungan secara moral dan finansial, serta selalu mendoakan penulis agar dapat segera menyelesaikan laporan skripsi.
7. Nene penulis yang selalu memberikan doa kepada penulis dan selalu memotivasi penulis untuk segera menjadi seorang sarjana.
8. Bapak Yanto yang selalu membantu penulis dalam proses observasi, wawancara, dan memperkenalkan lingkungan Kota Cimahi.
9. Teman-teman penulis yang selalu memberikan dukungan selama pengerjaan dengan memberikan kritik dan saran kepada penulis.
10. Orang tua teman penulis yang memberikan dukungan berupa doa kepada penulis agar segera menyelesaikan laporan skripsi.
11. Teman yang pernah dekat dengan penulis yang selalu memberikan dukungan moral, menghibur penulis, dan memberikan motivasi kepada penulis pada sebagian awal proses pengerjaan skripsi.
12. Pihak Kiosk Me yang menyediakan lokasi agar penulis dapat berkonsentrasi mengerjakan skripsi dan telah memberikan pelayanan yang sangat baik selama penulis bekerja di tempat tersebut.

Akhir kata, penulis berharap laporan ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, pembaca serta semua pihak yang terkait.

Bandung, 13 April 2018

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
I.1 Latar Belakang Masalah	I-1
I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah	I-4
I.3 Asumsi dan Batasan Masalah.....	I-7
I.4 Tujuan Penelitian	I-8
I.5 Manfaat Penelitian	I-8
I.6 Metodologi Penelitian.....	I-8
I.7 Sistematika Penulisan.....	I-11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
II.1 Studi Kelayakan Bisnis	II-1
II.1.1 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis.....	II-1
II.1.2 Segmentasi Pasar, Pasar Sasaran, dan Posisi Pasar..	II-2
II.1.3 Strategi Bauran Pemasaran.....	II-3
II.1.4 Metodologi Penilaian Lokasi.....	II-4
II.1.5 Kriteria Penilaian Investasi	II-5
II.2 Perizinan Mendirikan Usaha Rumah Kos.....	II-6
II.2.1 Pengajuan Izin Mendirikan Bangunan.....	II-6
II.2.2 Pajak Rumah Kos	II-10
II.3 <i>Capital Asset Pricing Model</i>	II-11
II.4 <i>Business Model Canvas</i> (BMC)	II-12
BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA	
III.1 Aspek Pasar dan Pemasaran	III-1
III.1.1 Potensi Pasar.....	III-1

III.1.2	Kebutuhan Konsumen.....	III-2
III.1.3	<i>Segmentasi, Targeting, dan Positioning</i>	III-6
III.1.4	Strategi Bauran Pemasaran.....	III-9
III.2	Aspek Teknis	III-14
III.2.1	Penentuan Lokasi Usaha.....	III-14
III.2.2	Perancangan <i>Layout</i>	III-16
III.2.3	Peralatan dan Perlengkapan Usaha.....	III-18
III.2.4	Operasional Usaha	III-21
III.2.5	Perizinan Mendirikan Usaha	III-23
III.3	Aspek Keuangan	III-24
III.3.1	Sumber Dana	III-24
III.3.2	Kebutuhan Investasi.....	III-25
III.3.3	Perhitungan Arus Kas	III-31
III.3.4	<i>Capital Asset Pricing Model</i>	III-34
III.3.5	Penilaian Kelayakan Usaha	III-35
III.4	Model Bisnis Canvas	III-39

BAB IV ANALISIS

IV.1	Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran.....	IV-1
IV.1.1	Analisis Potensi Pasar	IV-1
IV.1.2	Analisis Kebutuhan Konsumen	IV-1
IV.1.3	<i>Segmentasi, Targeting, dan Positioning</i>	IV-2
IV.1.4	Strategi Bauran Pemasaran.....	IV-5
IV.2	Analisis Aspek Teknis	IV-9
IV.2.1	Analisis Penentuan Lokasi Usaha.....	IV-9
IV.2.2	Analisis Perancangan <i>Layout</i>	IV-10
IV.2.3	Analisis Peralatan dan Perlengkapan Usaha	IV-11
IV.2.4	Analisis Operasional Usaha	IV-11
IV.3	Analisis Aspek Keuangan	IV-13
IV.3.1	Analisis Sumber Dana	IV-13
IV.3.2	Analisis Kebutuhan Investasi	IV-13
IV.3.3	Analisis Perhitungan Arus Kas.....	IV-17
IV.3.4	Analisis <i>Capital Asset Pricing Model</i>	IV-17
IV.3.5	Analisis Penilaian Kelayakan Usaha.....	IV-19
III.4	Model Bisnis Canvas	IV-20

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

V.1 Kesimpulan	V-1
V.2 Saran	V-1

DAFTAR PUSTAKA.....	xii
----------------------------	------------

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Rumah Kos Pesaing 1.....	I-5
Tabel I.2	Rumah Kos Pesaing 2.....	I-5
Tabel I.3	Rumah Kos Pesaing 3.....	I-6
Tabel II.1	Syarat Pembuatan IMB	II-6
Tabel III.1	Persentase Kamar Terisi.....	III-2
Tabel III.2	Data Kebutuhan Konsumen	III-3
Tabel III.3	Pengelompokan Kebutuhan	III-4
Tabel III.4	Rekapitulasi Kebutuhan dan Harga yang Dapat Dibayarkan	III-5
Tabel III.5	Perbandingan Biaya Promosi.....	III-11
Tabel III.6	Penilaian Hasil <i>Value</i>	III-15
Tabel III.7	Perbandingan Biaya.....	III-15
Tabel III.8	Analisis Ekonomi.....	III-15
Tabel III.9	Peraturan Usaha Yang Akan Dijalankan	III-21
Tabel III.10	Biaya Penerbitan IMB.....	III-25
Tabel III.11	Harga Bahan Baku dan Jasa Pembangunan.....	III-26
Tabel III.12	Rekapitulasi Biaya Pembangunan Usaha.....	III-27
Tabel III.13	Total Biaya Fasilitas	III-28
Tabel III.14	Estimasi Biaya Listrik	III-30
Tabel III.15	Biaya Operasional Setiap Tahun.....	III-30
Tabel III.16	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Pessimistic</i> Tahun Ke 0-3.....	III-31
Tabel III.17	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Pessimistic</i> Tahun Ke 4-7.....	III-32
Tabel III.18	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Pessimistic</i> Tahun Ke 8-10.....	III-33
Tabel III.19	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Most Likely</i> Tahun Ke 0-3.....	III-34
Tabel III.20	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Most Likely</i> Tahun Ke 4-7.....	III-34
Tabel III.21	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Most Likely</i> Tahun Ke 8-10.....	III-35
Tabel III.22	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Optimistic</i> Tahun Ke 0-3.....	III-35
Tabel III.23	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Optimistic</i> Tahun Ke 4-7.....	III-36
Tabel III.24	Arus Kas Usaha Kondisi <i>Optimistic</i> Tahun Ke 8-10.....	III-37
Tabel III.25	IHSG dan APLN.JK.....	III-38
Tabel III.26	NPV	III-39
Tabel III.27	IRR.....	III-40

Tabel III.28	<i>Payback Period</i> Kondisi <i>Pessimistic</i>	III-40
Tabel III.29	<i>Payback Period</i> Kondisi <i>Most Likely</i>	III-41
Tabel III.30	<i>Payback Period</i> Kondisi <i>Optimistic</i>	III-41
Tabel III.31	Rekapitulasi Penilaian Kelayakan Usaha	III-42
Tabel III.32	Fasilitas dan Harga Rumah Kos Pesaing	III-44
Tabel IV.1	Tabel Perhitungan Kebutuhan Plester Dinding	IV-15

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1	Lokasi Lahan Pembangunan Usaha	I-2
Gambar I.2	Kondisi Lahan Pembangunan Usaha	I-2
Gambar I.3	Jumlah Mahasiswa Baru Unjani	I-3
Gambar I.4	Metodologi Penelitian.....	I-10
Gambar II.1	<i>Business Model Canvas</i>	II-13
Gambar III.1	Jumlah Kebutuhan Terhadap Jumlah Responden.....	III-3
Gambar III.2	Hasil Perhitungan Menggunakan <i>Software</i>	III-6
Gambar III.3	<i>Layout</i> Usaha	III-17
Gambar III.4	Rancangan Kamar	III-18
Gambar III.5	Rancangan Kamar Mandi	III-18
Gambar III.6	Prosedur Operasi Baku Penyewaan Usaha	III-22
Gambar III.7	<i>Business Model Canvas Usaha Rumah Kos</i>	III-43

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Hasil Wawancara.....	A-1
Lampiran B	Kebutuhan dan Harga yang Dapat Dibayarkan Konsumen	B-1
Lampiran C	Rancangan Anggaran Bangunan.....	C-1
Lampiran D	Indeks Harga Saham	D-1

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang masalah yang mendasari perlunya dilakukan penelitian lebih lanjut. Bab ini juga membahas mengenai identifikasi masalah dan perumusan masalah, asumsi dan batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

I.1 Latar Belakang Masalah

Seiring perkembangan zaman dan semakin tingginya persaingan dalam dunia pekerjaan, mendorong kesadaran masyarakat Indonesia akan perlunya pendidikan tingkat perguruan tinggi yang bermutu baik. Sebagian besar perguruan tinggi dengan mutu baik berada di Pulau Jawa termasuk provinsi Jawa Barat. Tidak jarang kondisi tersebut mendorong masyarakat di luar provinsi Jawa Barat, bahkan di luar pulau Jawa rela merantau untuk melanjutkan pendidikan pada perguruan tinggi yang diinginkan. Kota Cimahi merupakan salah satu kota yang sedang berkembang dan salah satu kota yang memiliki beberapa perguruan tinggi bermutu baik. Kota Cimahi merupakan kota administratif yang terletak bersebelahan dengan kota Bandung, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 1975. "Luas Kota Cimahi secara keseluruhan mencapai 4.103,73 Ha dengan penggunaan lahan diperuntukan, pemukiman mencapai 1.609 Ha (39,21%), lahan militer 375 Ha (9,14%), Industri 700 Ha (17,06%), Pesawahan 326 Ha (7,94%), Tegalan 382 Ha (9,31%), Kebun Campuran 367 Ha (8,94%), Pusat Perdagangan 140 Ha (3,41%) dan lahan yang dipergunakan untuk lain-lain mencapai 204,73 Ha (4,99%)" (<http://www1.jabarprov.go.id>, para.7). Kota Cimahi memang menjadi salah satu kota yang memiliki kawasan industri cukup besar, yaitu sebesar 700 Ha (17,06%)

Minat masyarakat untuk melanjutkan pendidikan perguruan tinggi di Kota Cimahi serta daya tampung perguruan tinggi yang cukup besar, mengakibatkan adanya kebutuhan akan tempat tinggal dan kebutuhan pendukung kegiatan sehari-hari mahasiswa. Kondisi tersebut mendorong masyarakat Kota Cimahi

untuk mengambil kesempatan memenuhi kebutuhan mahasiswa tersebut. Kondisi tersebut dapat dilihat dari adanya tempat usaha makanan, *laundry*, *fotocopy*, dan penyewaan tempat tinggal sementara. Berbagai usaha tersebut memerlukan lahan sebagai tempat berlangsung kegiatan usaha tersebut. Terdapat sebuah lahan seluas 350m² yang terletak di daerah Padasuka Cimahi, dimana lokasi tersebut berada di belakang Universitas Jenderal Achmad Yani. Lokasi lahan tersebut dapat dilihat pada Gambar I.1 berikut ini.



Gambar I.1 Lokasi Lahan Pembangunan Usaha
(sumber: <http://googlemaps.com>)

Lahan tersebut memiliki potensi untuk dijadikan sebuah usaha yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari mahasiswa di sekitar kampus. Pemilik lahan berencana untuk membuat sebuah usaha pada lahan tersebut, usaha yang akan dibuat tersebut diharapkan dapat meningkatkan pendapatan. Bila dibandingkan dengan kondisi saat ini yang ditanami pohon pisang, diharapkan dengan jenis usaha lainnya akan memperoleh pemasukan yang jauh lebih besar. Kondisi lahan saat ini dapat dilihat pada Gambar I.2.

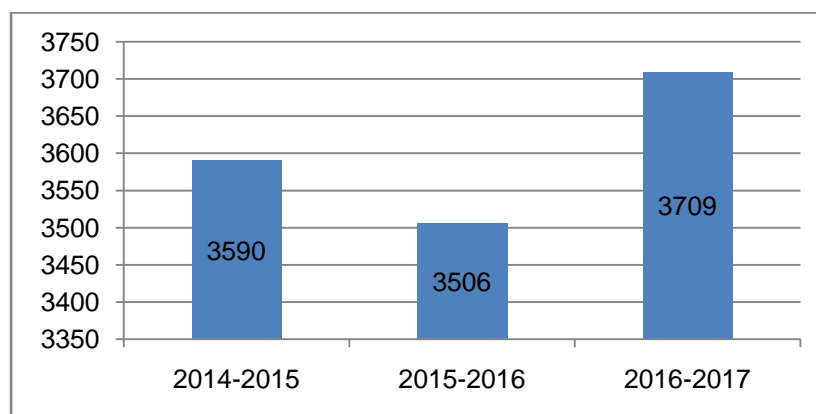


Gambar I.2. Kondisi Lahan Pembangunan Usaha

Jenis usaha yang dapat dibangun adalah usaha tempat makan, usaha laundry, usaha fotocopy, dan usaha rumah kos. Pemilik lahan mengharapkan usaha yang proses pengelolannya sederhana dan tidak memerlukan pengawasan secara terus-menerus. Berdasarkan hal tersebut, diambil keputusan untuk memilih jenis usaha rumah kos. Rumah kos merupakan jenis usaha yang tidak memerlukan pengawasan secara terus-menerus dari pemilik.

Rumah kos merupakan salah satu jenis rumah hunian yang diminati oleh sebagian besar mahasiswa dan merupakan salah satu investasi yang sedang berkembang pesat di Kota Cimahi. Sebesar 1.609 Ha (39,21%) dari luas Kota Cimahi diperuntukkan bagi pemukiman, sehingga investasi dalam bentuk *property* cukup menjanjikan di Kota Cimahi. Rumah kos merupakan salah satu pilihan mahasiswa dari luar kota sebagai tempat tinggal selama melakukan studi di perguruan tinggi dikarenakan berbagai kelebihan yang ditawarkannya. Kemudahan dalam pembayaran sewa rumah kos yang telah disepakati antara penyewa dan pemilik rumah kos serta fasilitas tinggal yang disediakan merupakan daya tarik pemilihan rumah kos.

Universitas Jendral Achmad (Unjani) merupakan salah satu Perguruan Tinggi Swasta dengan peminat yang cukup tinggi. Tingginya minat masyarakat terhadap Unjani dapat dilihat dari jumlah mahasiswa baru yang masuk. Berikut ini adalah jumlah mahasiswa baru Unjani tahun 2014-2016 yang dapat dilihat pada Gambar I.3 dibawah ini.



Gambar I.3 Jumlah Mahasiswa Baru Unjani.

(sumber: http://rri.co.id/post/berita/304037/sorotan_kampus/unjani_cimahi_jaring_3419_mahasiswa_baru.html)

Berdasarkan data tersebut, pembuatan usaha rumah kos di daerah sekitar Unjani, tepatnya di pemukiman belakang universitas tersebut merupakan salah satu usaha yang menjanjikan. Para mahasiswa baru memerlukan hunian di sekitar kampus selama melakukan studinya. Dengan mempertimbangan kemudahan dan jarak dengan kampus, maka pilihan mahasiswa adalah mencari rumah kos di sekitar kampus. Meskipun Unjani memiliki asrama bagi siswanya, namun mahasiswa kurang berminat untuk menghuni asrama karena peraturan asrama yang ketat. Sebagian besar mahasiswa lebih memilih untuk tinggal di rumah kos sekitar kampus. Berdasarkan wawancara pada bulan Februari dan Maret tahun 2017 kepada tiga penjaga rumah kos yang berada dekat lokasi lahan, didapatkan informasi mengenai tingginya minat mahasiswa terhadap rumah kos daerah tersebut. Hal tersebut terlihat dari hampir seluruh kamar kos yang tersedia telah terisi dari mahasiswa. Pada tahun ajaran baru banyak mahasiswa baru yang mencari tempat kos di sekitar Unjani. Berdasarkan wawancara yang ditujukan kepada mahasiswa, didapatkan informasi bahwa 15 dari 37 responden mengalami kesulitan mendapat rumah kos akibat kapasitas rumah kos telah terpenuhi dan hanya 8 responden yang tidak mengalami kesulitan tersebut. Sebanyak 19 dari 37 responden setuju dengan adanya penambahan rumah kos baru di sekitar kampus dan hanya 3 responden tidak setuju. Berdasarkan informasi tersebut pemilik lahan melihat adanya peluang untuk membuat usaha rumah kos, sehingga minat investor untuk membuat usaha rumah kos semakin tinggi. Sebelum memulai usaha tersebut, diperlukan analisis kelayakan usaha. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui apakah usaha tersebut layak untuk dijalankan.

I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

Pertumbuhan sektor industri dan pendidikan di Kota Cimahi merupakan cikal bakal munculnya usaha rumah kos. Kebutuhan mahasiswa yang berasal dari luar Kota Cimahi akan tempat tinggal mengakibatkan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal di Cimahi. Umumnya kebutuhan tempat tinggal mahasiswa dipenuhi oleh jenis hunian rumah kos. Kebutuhan ini dimanfaatkan oleh penduduk Cimahi dengan membangun usaha rumah kos bagi mahasiswa. Maraknya pembangunan rumah kos disekitar Unjani membuat pemilik lahan tidak ingin melewatkan kesempatan tersebut dan berencana untuk membangun rumah

kos di lahan tersebut. Terdapat berbagai macam rumah kos yang ada pada daerah tersebut dengan perbedaan lama pembayaran sewa rumah kos, fasilitas yang dimiliki kamar kos, fasilitas yang dimiliki rumah kos, syarat individu penghuni rumah kos, dan lain-lain. Saat ini disekitar lahan telah berdiri berbagai rumah kos dengan berbagai fasilitas yang dimilikinya. Tepatnya sisi kiri, kanan, dan belakang lahan tersebut telah menjadi sebuah rumah kos. Tabell.1 menunjukkan data rumah kos pesaing yang berada disekitar lahan.

Tabel I.1 Rumah Kos Pesaing 1

Foto	
Biaya Sewa	5 Juta/tahun atau 500rb/bulan
Kapasitas Hunian	7 kamar (terisi penuh)
Fasilitas Kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Kamar mandi dalam • Tempat tidur (termasuk kasur) • Lemari • Meja Belajar
Profil Penghuni	Mahasiswa perempuan
Akses dari Jalan raya	Motor dan jalan kaki

Rumah Kos pesaing selanjutnya berada tepat di sisi kanan lahan. Tabel I.2 menunjukkan rumah kos pesaing 2 beserta fasilitas dan harga sewa.

Tabel I.2 Rumah Kos Pesaing 2

Foto	
Biaya Sewa	550rb/bulan

(lanjut)

Tabel I.2 Rumah Kos Pesaing 2 (lanjutan)

Kapasitas Hunian	10 kamar (terisi penuh)
Fasilitas Kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Kamar mandi dalam • Tempat tidur(termasuk kasur) • Lemari • Meja belajar
Profil Penghuni	Mahasiswa laki-laki
Akses dari Jalan raya	Motor dan jalan kaki

Rumah Kos pesaing selanjutnya berada tepat di sisi kanan lahan. Tabel I.3 menunjukkan rumah kos pesaing 2 beserta fasilitas dan harga sewa

Tabel I.3 Rumah Kos Pesaing 3

Foto	
Biaya Sewa	500rb/bulan
Kapasitas Hunian	15 kamar (14 terisi, 1 sedang renovasi)
Fasilitas Kamar	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Kamar mandi luar • Tempat tidur (termasuk kasur) • Lemari • Meja belajar • Garasi tertutup
Profil Penghuni	Mahasiswa laki-laki atau perempuan
Akses dari Jalan raya	Mobil, Motor dan jalan kaki

Dana yang dialokasikan untuk membangun rumah kos adalah sebesar Rp.300.000.000. Pembangunan usaha rumah kos dengan sumber daya yang terbatas memerlukan perencanaan yang matang agar mendapat hasil yang maksimal. Analisis kelayakan usaha menjadi salah satu hal yang wajib dilakukan sebelum memulai usaha tersebut. Studi tersebut diperlukan untuk menghindari kegagalan atau kerugian yang akan dialami oleh pemilik rumah kos. Banyak

aspek yang dipertimbangkan dalam pembuatan sebuah usaha, aspek tersebut meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek finansial.

Pemilik rumah kos perlu memperhitungkan bagaimana rumah kos dapat memenuhi ketiga aspek tersebut. Banyaknya usaha rumah kos yang telah berdiri disekitar Unjan menunjukkan persaingan yang cukup besar pada lingkungan tersebut. Analisis aspek pasar dan pemasaran secara mendalam diperlukan untuk mengetahui bagaimana cara rumah kos menawarkan jasa yang dapat memenuhi kebutuhan pasar di daerah tersebut. Aspek pasar dan pemasaran menggunakan strategi bauran pemasaran untuk menawarkan jasa kepada konsumen. Analisis aspek teknis diperlukan untuk mengetahui bagaimana proses pembuatan usaha tersebut dapat berjalan dengan baik dari segi lokasi, *layout*, dan fasilitas yang diberikan. Aspek terakhir adalah aspek finansial diperlukan untuk mengetahui arus kas usaha ini dan mengetahui apakah usaha tersebut memberikan keuntungan. Ketiga aspek tersebut perlu untuk dilakukan untuk meminimalisir resiko kegagalan usaha. Resiko kegagalan yang dapat terjadi pada usaha tersebut antara lain tidak ditemukannya pasar, *design* usaha yang tidak sesuai dengan kebutuhan, dan pengelolaan modal usaha yang buruk.

Konsep dari suatu usaha perlu digambarkan dengan jelas agar seluruh hal yang berhubungan dengan bisnis tersebut dapat tergambar secara jelas. Dengan menggunakan *Business Model Canvas* maka dapat diketahui informasi apa saja yang berhubungan dengan usaha tersebut. *Business Model Canvas* perlu dibuat untuk menggambarkan usaha yang akan dijalankan. Penentuan pembuatan *Business Model Canvas* didasari oleh hasil uji kelayakan usaha.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dideskripsikan sebelumnya, didapat beberapa rumusan masalah. Berikut ini adalah 2 rumusan masalah dalam pembuatan usaha rumah kos:

1. Bagaimana kelayakan usaha rumah kos dilihat dari aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan finansial?
2. Bagaimana model bisnis dan rekomendasi usaha rumah kos?

I.3 Asumsi dan Batasan Masalah

Pada penelitian ini diperlukan asumsi dan batasan-batasan masalah. Batasan tersebut bertujuan untuk menjaga penelitian agar tetap sesuai dengan tujuan awal penelitian. Asumsi digunakan untuk mempermudah peneliti dalam

menentukan variable-variabel tertentu. Berikut ini adalah batasan yang diterapkan dalam penelitian :

1. Penelitian kelayakan usaha yang dilakukan meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek finansial.
2. Periode kelayakan investasidilakukan dalam kurun waktu sepuluh tahun.

Berikut ini adalah asumsi yang diterapkan dalam penelitian :

1. Nilai inflasi selama jangka waktu penelitian mengikuti nilai inflasi *property* Kota Bandung tahun 2017 sebesar 5,81%.
2. Modal usaha seluruhnya berasal dari pemilik usaha.

I.4 Tujuan Penelitian

Berikut merupakan tujuan dari penelitan berdasarkan rumusan masalah yang sudah disusun sebelumnya:

1. Mengetahui kelayakan usaha rumah kos dari aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek finansial.
2. Memberikan model bisnis dan rekomendasi usaha rumah kos.

I.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitan ini tertuju bagi peneliti. Berdasarkan penelitan yang akan dilakukan, manfaat yang akan diperoleh oleh peneliti antara lain:

1. Peneliti dapat mengetahui kelayakan usaha sebelum usaha tersebut didirikan.
2. Peneliti dapat lebih mengoptimalkan sumberdaya yang dimilikinya.
3. Peneliti dapat menerapkan ilmu yang didapat pada matakuliah Analisis Kelayakan Usaha.

I.6 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian menunjukkan tahapan yang dilakukan dalam melakukan penelitian. Pada pelaksanaan penelitian tahapan-tahapan ini dilakukan agar proses penelitian lebih sistematis dan untuk mendapatkan hasil yang tepat sasaran dari penelitian yang dilakukan.

1. Penentuan Topik

Langkah pertama yang dilakukan adalah penentuan topik. Topik penelitian ini dipilih berdasarkan kebutuhan dan ketidaktahuan pemilik

usaha rumah kos mengenai bagaimana kelayakan usaha rumah kos yang akan dijalankan.

2. Observasi Objek Penelitian

Langkah selanjutnya adalah melakukan observasi langsung terhadap objek penelitian. Pada tahap ini dilakukan pengamatan langsung terhadap objek dan lingkungan sekitarnya. Observasi dilakukan penelitian untuk mengetahui bagaimana kondisi nyata objek penelitian beserta lingkungannya.

3. Studi Literatur

Langkah ini dilakukan bersamaan dengan tahap observasi. Studi literatur dilakukan untuk mengetahui dasar teori mengenai kelayakan usaha. Studi literatur membantu menentukan observasi yang harus dilakukan terhadap objek penelitian.

4. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah

Identifikasi masalah didapatkan berdasarkan kebutuhan dan ketidaktahuan pemilik usaha. Selanjutnya disusun perumusan masalah secara lebih detail sebagai bentuk pengembangan yang didasari oleh identifikasi masalah.

5. Asumsi dan Pembatasan Masalah

Asumsi dan batasan masalah bertujuan agar bahasan penelitian yang dilakukan terfokus dan tidak menyimpang dari tujuan penelitian yang sebenarnya. Asumsi dan batasan ditentukan oleh peneliti sesuai dengan keperluan.

6. Pengumpulan dan Pengolahan Data

Pengumpulan data dilakukan dan selanjutnya dilakukan pengolahan data untuk menunjang proses penelitian kelayakan usaha. Data yang dikumpulkan dan diolah berkaitan dengan berbagai aspek pada kelayakan usaha.

7. Analisis Kelayakan Usaha

Pada tahap ini dilakukan analisis kelayakan usaha untuk menentukan usaha yang akan dijalankan layak atau tidak. Analisis kelayakan usaha mempertimbangkan aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek finansial sebagai acuan untuk menentukan sebuah usaha layak tidaknya.

8. Model Bisnis Rumah Kos

Pada tahap ini dilakukan penentuan dan pembuatan model bisnis yang sesuai dengan usaha rumah kos. Model bisnis dapat dilakukan setelah usaha yang akan dijalankan dinyatakan telah layak.

9. Rekomendasi Usaha Rumah Kos

Pada tahap ini diberikan rekomendasi bagaimana usaha rumah kos yang baik untuk dijalankan. Rekomendasi tersebut diberikan berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada aspek-aspek kelayakan usaha.

10. Kesimpulan dan Saran

Pada tahap terakhir akan ditarik kesimpulan untuk menjawab perumusan masalah yang telah dibuat sebelumnya. Selanjutnya, akan diberikan saran berkaitan dengan penelitian untuk peneliti maupun pemilik usaha.

Di bawah ini Gambar I.4 menunjukkan metodologi penelitian.



Gambar I.4 Metodologi Penelitian

I.7 Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi terdiri dari beberapa bab dan sub bab yang masing-masing berisi rangkaian penjelasan mengenai penelitian yang dilakukan. Penyusunan tersebut dilakukan dengan tujuan untuk membuat penelitian ini menjadi sistematis dan lebih mudah untuk dipahami. Berikut ini adalah sistematika penulisan skripsi.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah dan perumusan masalah, batasan dan asumsi, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi referensi-referensi yang didapatkan baik dari buku maupun media *online*. Referensi-referensi digunakan sebagai dasar untuk melakukan penelitian.

BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Pada bab ini berisi proses pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian yang selanjutnya data tersebut akan diolah. Pengolahan data dilakukan untuk mengetahui kelayakan aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek finansial.

BAB IV ANALISIS

Pada bab ini berisi mengenai penjelasan mengenai penelitian yang dilakukan pada bab III. Penjelasan aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, dan aspek finansial dilakukan secara mendetail.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dari penelitian untuk menjawab perumusan masalah yang ada pada bab I dan saran bagi penelitian yang dilakukan.