

# Perancangan Bisnis dan Analisis Kelayakan Usaha Rumah Kost di Desa Sukamahi Ditinjau Dari Aspek Teknis, Aspek Pasar dan Aspek Finansial

1<sup>st</sup> Muhammad Jihan Aqilah

Fakultas Rekayasa Industri

Universitas Telkom

Bandung, Indonesia

jihanaqilah@student.telkomuniversity.ac.id

2<sup>nd</sup> Budi Praptono

Fakultas Rekayasa Industri

Universitas Telkom

Bandung, Indonesia

budipraptono@telkomuniversity.ac.id

3<sup>rd</sup> Maria Dellarosawati Idawicaksakti

Fakultas Rekayasa Industri

Universitas Telkom

Bandung, Indonesia

maria@telkomuniversity.ac.id

**Abstrak**--Studi ini mengevaluasi layak tidaknya usaha rumah kost di Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, dengan fokus pada aspek pasar, teknis, dan finansial. Kajian terbatas pada Kecamatan Cikarang Pusat dengan asumsi stabilitas kondisi ekonomi, termasuk pajak, suku bunga, inflasi, dan faktor lainnya. Tujuan penelitian adalah menilai apakah usaha rumah kost dapat dilanjutkan atau tidak, berdasarkan analisis pasar dengan pendekatan STP, bauran pemasaran 4P, serta proyeksi permintaan. Analisis teknis mengidentifikasi persyaratan teknis yang diperlukan. Kelayakan finansial dinilai dengan metode NPV, IRR, dan PBP. Hasil menunjukkan potensi pasar sebesar 79%, dengan pasar yang tersedia mencapai 77%, dan segmen sasaran sekitar 0,14% dari pasar yang tersedia. Analisis teknis mempertimbangkan lokasi, layout, fasilitas, dan tenaga kerja yang dibutuhkan. Dalam analisis finansial, ditemukan nilai NPV sebesar Rp 778,136,849, IRR 24,07%, dan PBP 4,36 tahun. Usaha dianggap layak jika  $NPV > 0$  dan  $IRR > MARR$ . Hasil penelitian menunjukkan bahwa usaha rumah kost layak berdasarkan kriteria tersebut. Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengukur dampak perubahan variabel seperti penurunan harga sewa (sensitivitas 60,67%) dan kenaikan biaya tenaga kerja langsung (sensitivitas 1067,737%) terhadap potensi keuntungan usaha.

**Kata kunci** — Analisis Kelayakan, Aspek Pasar, Aspek Teknis, Aspek Finansial, Analisis Sensitivitas

## I. PENDAHULUAN

Perkembangan sebuah industri di era 4.0 ini menyebabkan meningkatnya sebuah peluang untuk para pelaku usaha membangun sebuah bisnis untuk meraih sebuah keuntungan. Bisnis properti merupakan bisnis yang mudah berkembang di kalangan masyarakat dikarenakan banyaknya konsumen yang masih harus memenuhi kebutuhan pokok seperti tempat tinggal, tempat usaha, tempat ibadah maupun tempat industri [1]. Daerah dengan industri yang lumayan luas yaitu Kabupaten Bekasi yang memiliki kurang lebih 10 kawasan industri, seperti Kawasan Industri Jababeka, MM2100 Industrial Town BFIE, Greenland International Industrial Center (GIIC), Kawasan Industri Lippo Cikarang, MM2100 Industrial Town MMID, Kawasan Industri Marunda Center, East Jakarta Industrial Park, Kawasan Industri Terpadu Indonesia China, Bekasi International Industrial Estate dan

Kawasan Industri Gobel. Berdasarkan data yang didapatkan, diketahui banyak perusahaan berdasarkan wajib lapor ketenagakerjaan pada tahun 2023 untuk wilayah Sukamahi dan Kawasan *Greenland International Industrial Center* (GIIC) yaitu 333 perusahaan total. Jumlah tenaga kerja dari perusahaan yang berada di Sukamahi dan Kawasan *Greenland International Industrial Center* (GIIC) sebagai berikut.

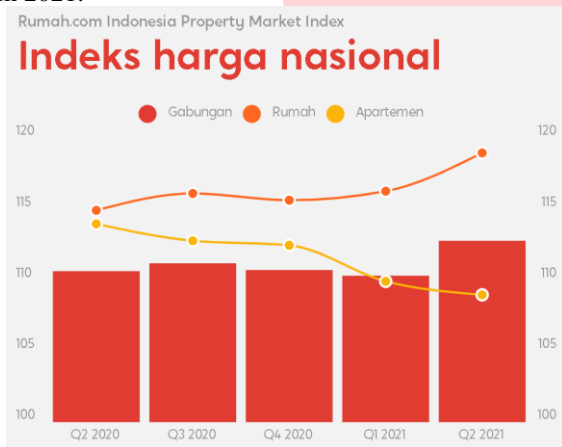
TABEL 1  
Jumlah Tenaga Kerja

| Jumlah Tenaga Kerja |          |                                                         |        |
|---------------------|----------|---------------------------------------------------------|--------|
| Tahun               | Sukamahi | <i>Greenland International Industrial Center</i> (GIIC) | Jumlah |
| 2020                | 3.161    | 19.398                                                  | 22.558 |
| 2021                | 3.237    | 19.867                                                  | 23.105 |
| 2022                | 3.882    | 23.824                                                  | 27.706 |
| 2023                | 3.854    | 23.652                                                  | 27.506 |

Berdasarkan jumlah tenaga kerja tersebut dapat diketahui bahwa terjadinya peningkatan setiap tahun yang akan berdampak pada jumlah permintaan pada kebutuhan tempat tinggal sementara dan kebutuhan sehari-hari seperti makan, jasa *laundry* dan lainnya. Para tenaga kerja yang berasal dari luar daerah lokasi kerja sangat membutuhkan tempat huni yang berlokasi dekat dengan tempat bekerja, salah satunya adalah rumah kost atau yang biasa disebut dengan indekost. Pemilihan lokasi usaha rumah kost berdekatan dengan Kawasan GIIC, berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik usaha rumah kost diketahui bahwa sebagian besar para penghuni rumah kost merupakan tenaga kerja di Kawasan GIIC yang berasal dari luar daerah Desa Sukamahi dan membutuhkan tempat tinggal sementara. Selain itu jarak yang ditempuh dari lokasi rumah kost ke Kawasan GIIC cukup terjangkau. Sehingga data yang digunakan yaitu jumlah tenaga kerja di Desa Sukamahi dan Kawasan GIIC. Wawancara juga dilakukan dengan pemilik usaha rumah kost kompetitor yang menyebutkan bahwa sebagian besar penghuni rumah kost berdomisili di luar daerah Desa Sukamahi.

Rumah kost merupakan tempat huni yang tidak tetap dengan disediakannya beberapa kamar untuk disewakan dan dibayarkan sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak [2]. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa rumah kost merupakan tempat tinggal sementara yang memberikan fasilitas berupa kamar beserta isinya seperti kasur, lemari dan lainnya yang disewakan dan harus dibayar berdasarkan kesepakatan kedua pihak.

Pertumbuhan usaha rumah kost ini berkembang dengan cukup pesat banyaknya pabrik, sekolah, perusahaan dan pusat pertokoan yang berdekatan dengan lokasi usaha rumah kost. Sehingga usaha rumah kost memiliki potensi atau peluang yang besar mengingat banyaknya tenaga kerja yang diserap sehingga pelaku usaha dapat menghasilkan keuntungan yang besar dalam jangka panjang dikarenakan harga properti yang semakin tinggi secara berkala. Berikut merupakan grafik indeks harga properti nasional pada Q2 tahun 2020 hingga Q2 tahun 2021.



GAMBAR 1  
Data Indeks Harga Properti Nasional  
Sumber: <https://www.rumahnya.com/>

Kegiatan operasional pada bisnis rumah kost seperti membersihkan lingkungan usaha rumah kost, jasa laundry pakaian dan kegiatan lain yang dapat dilakukan oleh orang lain yang telah dipekerjakan sehingga pemilik rumah kost hanya perlu mengawasi mengenai kegiatan operasional dan pemeliharaan fasilitas yang telah disediakan. Fasilitas yang disediakan biasanya berbeda-beda, fasilitas yang umum disediakan seperti tempat parkir kendaraan, kamar mandi, kasur dan pendingin ruangan. Beberapa hal harus dipertimbangkan seperti jarak tempuh ke lokasi kerja dan akses jalan yang mudah sehingga harga yang ditawarkan akan lebih tinggi mengikuti banyaknya minat konsumen untuk melakukan sewa rumah kost, oleh karena itu lokasi rumah kost berperan penting dalam pembangunan bisnis rumah kost.

Berdasarkan fenomena yang telah dijabarkan, diperlukannya sebuah penelitian menggunakan metode analisis kelayakan usaha pada usaha rumah kost yang akan dijalankan di Desa Sukamahi. Tujuan metode analisis kelayakan usaha ini untuk mengetahui usaha dapat dijalankan dan layak atau tidak berdasarkan aspek-aspek kelayakan usaha yang ada.

## II. KAJIAN TEORI

Menyajikan dan menjelaskan teori-teori yang berkaitan dengan variabel-variabel penelitian. Poin subjudul ditulis dalam abjad.

### A. Studi Kelayakan

Perancangan bisnis kelayakan usaha merupakan suatu proses di mana sebuah proyek direncanakan berdasarkan berbagai perencanaan dan analisis guna menilai apakah proyek tersebut memiliki potensi keberhasilan atau kegagalan jika dijalankan [3]. Pendapat lain mengemukakan bahwa studi kelayakan bisnis merupakan suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan sebagai pertimbangan dalam memutuskan ide bisnis yang ada apakah layak atau tidak layak untuk dilaksanakan [4]. Apabila ide bisnis tersebut memberikan manfaat yang cukup luas terhadap pihak yang terlibat (stake holder) maka ide bisnis tersebut dapat dikatakan layak, namun apabila ide bisnis tersebut memberikan banyak dampak negatif terhadap pihak yang terlibat maka ide bisnis tersebut tidak layak. Hal ini sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Kasim & Jakfar (2012) yang menyebutkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah aktivitas yang meninjau dengan cara yang mendalam terkait suatu aktivitas atau usaha yang akan dilaksanakan sehingga dapat mengetahui layak atau tidaknya bisnis yang akan dijalankan tersebut.

### B. Aspek-aspek Studi Kelayakan

Aspek yang perlu dipertimbangkan dalam dilakukannya studi kelayakan bisnis, yang meliputi aspek teknis, aspek pasar, aspek keuangan, aspek hukum, aspek manajemen dan sumber daya manusia dan aspek lingkungan [4]. Berdasarkan aspek-aspek tersebut, tidak diharuskan untuk meneliti semua aspek yang tercakup, melainkan hanya sebagian aspek yang diperlukan dalam penelitian yang dilakukan. Pada penelitian ini hanya menggunakan aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial.

#### 1. Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan aspek yang dilakukan analisis untuk mengetahui seberapa besar pasar yang akan dimasuki oleh usaha dan seberapa besar kemampuan dari usaha tersebut untuk memenuhi pasar tersebut. Aspek pasar juga mencakup strategi pemasaran yang akan digunakan agar usaha tersebut dapat mencakup pasar yang lebih luas dan usaha dapat dikenal lebih baik. Aspek pasar dibagi menjadi 3, yaitu pasar potensial yang merupakan kumpulan dari konsumen yang memiliki minat terhadap produk tertentu, pasar tersedia yang merupakan kumpulan dari konsumen yang memiliki minat dan kemampuan untuk mendapatkan produk tertentu dan pasar sasaran merupakan pasar yang akan dimasuki oleh usaha tersebut yang memiliki minat dan kebutuhan terhadap produk yang akan ditawarkan, pasar sasaran ditentukan dengan mempertimbangkan seberapa besar kemampuan dari usaha yang dijalankan. Strategi pemasaran yang dapat dilakukan yaitu strategi *segmenting targeting* dan *positioning* atau STP dan strategi bauran pemasaran atau *marketing mix* yang terdiri dari produk (*product*), harga (*price*), tempat (*place*) dan promosi (*promotion*).

#### 2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan aspek yang berhubungan dengan proses atau teknis dalam membangun atau menjalankan usaha

yang bertujuan untuk mengetahui kebutuhan teknis suatu usaha. Aspek teknis memiliki beberapa hal yang harus dikaji, di antaranya adalah:

a. Penentuan Lokasi Usaha

Aspek penting dalam pembangunan usaha rumah kost yang merupakan tempat dimana usaha beroperasi yang dapat menghasilkan barang atau jasa yang mementingkan segi ekonominya.

b. Manajemen Sumber Daya Manusia

Manajemen sumber daya manusia merupakan sebuah ilmu manajemen umum yang digunakan untuk mengelola karyawan agar lebih produktif dan dapat mencapai tujuan dari perusahaan.

c. Perencanaan fasilitas

Perencanaan fasilitas juga sangat penting karena dengan melakukan penataan fasilitas yang tepat dapat meningkatkan keefektifan dari karyawan yang telah dipekerjakan. perancangan fasilitas meliputi analisis, perencanaan, desain dan susunan fasilitas, peralatan fisik dan manusia.

d. Perencanaan Kapasitas

Proses pertama dalam organisasi untuk melakukan produksi lebih banyak atau ingin membuat sebuah produk baru. Perencanaan kapasitas pada usaha rumah kost digunakan untuk menentukan berapa banyak kamar yang akan disewakan pada satu bangunan yang dibuat.

e. Manajemen Operasional.

Manajemen operasional merupakan sebuah sistem manajemen yang menggunakan segala proses yang berjalan sehingga dapat menghasilkan sebuah hasil akhir produk maupun penyediaan layanan.

3. Aspek Finansial

Sebuah usaha atau ide bisnis dapat dikatakan layak ketika dana yang mendukung tercukupi dan usaha atau ide bisnis tersebut dapat menghasilkan pengembalian yang menguntungkan yang didasari oleh asumsi yang masuk akal [4]. Metode yang dapat digunakan dalam aspek finansial yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PBP). Metode tersebut memiliki kriteria untuk menilai bahwa usaha tersebut layak untuk dijalankan atau tidak layak untuk dijalankan.

a. Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi merupakan laporan yang dimiliki oleh perusahaan dalam periode tertentu yang digunakan untuk mengetahui mengenai pendapatan dan beban pengeluaran yang dilakukan oleh perusahaan sehingga perusahaan dapat mengetahui laba atau rugi bersih yang diterima.

b. Aliran Kas

Aliran kas merupakan laporan dari perubahan keuangan yang tersusun selama satu periode dan menampilkan keterangan penggunaan kas serta sumber kas yang didapatkan [6].

c. Neraca Keuangan

Neraca atau laporan posisi keuangan merupakan daftar yang berisikan informasi mengenai aktiva (harta kekayaan), utang-utang dan modal pada periode tertentu oleh perusahaan [7].

d. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan metode untuk mengetahui selisih antara perbandingan nilai aliran kas masuk bersih sekarang dengan nilai investasi sekarang [5]

Rumus perhitungan *net present value* (NPV) sebagai berikut:

$$\text{Net Present Value (NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+i)^t}$$

Keterangan:

i = Discount rate yang digunakan

At = Aliran kas masuk bersih pada periode t

n = Periode terakhir dimana aliran kas diharapkan

e. Internal Rate of Return

Metode IRR digunakan untuk menemukan tingkat bunga yang membuat nilai sekarang dari arus kas yang diantisipasi di masa depan atau penerimaan kas setara dengan investasi awal yang dikeluarkan.

Rumus yang digunakan untuk mendapatkan IRR sebagai berikut:

$$\sum_{t=0}^n \left( \frac{At}{(1+r)^t} \right) = 0$$

Keterangan:

r = Tingkat bunga

At = cashflow untuk periode t

n = periode terakhir dimana cashflow diharapkan

f. Payback Period

*Payback period* (PBP) merupakan sebuah metode perhitungan untuk mengetahui lama dari waktu atau periode yang diperlukan untuk pengembalian uang yang telah diinvestasikan pada sebuah usaha melalui aliran kas masuk tahunan.

Rumus yang digunakan untuk mencari *payback period* (PBP) sebagai berikut:

$$\frac{\text{Investasi Kas Bersih}}{\text{Aliran kas Masuk Bersih Tahunan}} \times 1 \text{ Tahun}$$

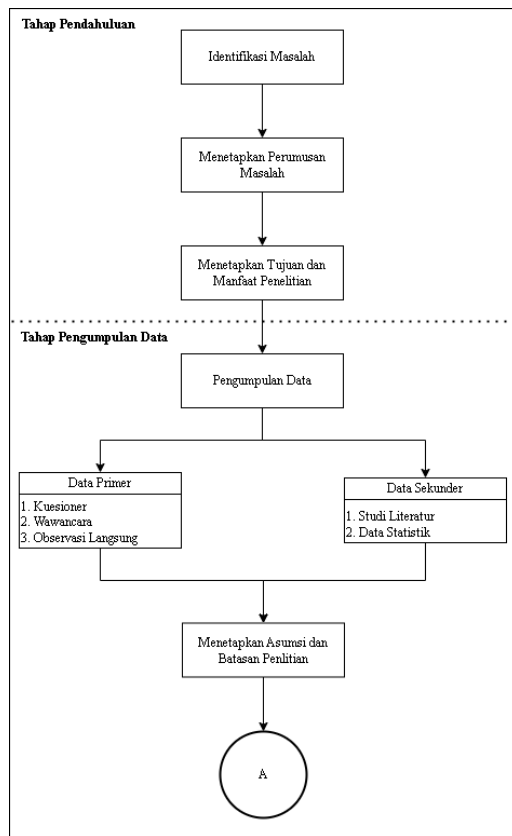
D. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas merupakan analisa yang digunakan untuk melihat pengaruh yang dapat terjadi yang disebabkan oleh keadaan produksi yang berubah-ubah dalam menghasilkan keuntungan [5]. Analisis ini digunakan untuk mengetahui nilai dari sebuah proyek dengan menggabungkan estimasi arus kas ke dalam berbagai variasi pendapatan. Analisis sensitivitas merupakan analisis mengenai kemungkinan yang dapat terjadi dimulai dari kemungkinan paling optimis hingga yang paling pesimis [6]. Perubahan keadaan bisa saja seperti kenaikan biaya dalam proses, turunnya produktivitas dan terjadi keterlambatan target yang tidak sesuai dengan jadwal. Seperti melakukan estimasi terhadap hasil investasi secara optimis, estimasi terhadap hasil investasi yang memiliki kemungkinan untuk dicapai dan estimasi terhadap hasil investasi secara pesimis.

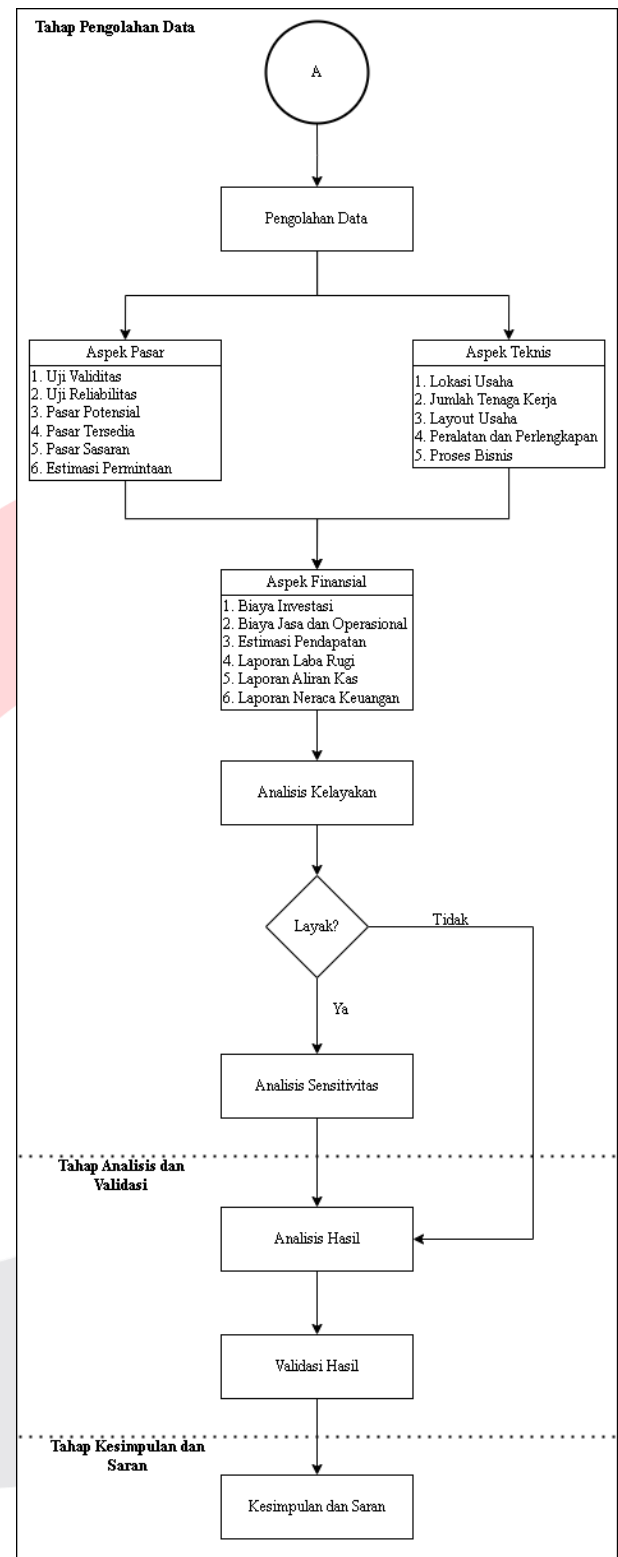
### III. METODE

A. Sistematika Perancangan

Tahapan yang dilakukan antara lain tahap pendahuluan, tahap pengumpulan data, tahap pengolahan data, tahap verifikasi dan validasi, tahap kesimpulan dan saran. Berikut merupakan sistematika pemecahan masalah dari penelitian yang dilakukan.



GAMBAR 2  
Sistematika Pemecahan Masalah



GAMBAR 3

Sistem Pemecahan Masalah (Lanjutan)

#### 1. Tahap Pendahuluan

Tahap pendahuluan berisikan mengenai identifikasi masalah dan alternatif solusi, tujuan dari penelitian, dan batasan yang akan ditetapkan ketika melakukan penelitian. Identifikasi masalah yang dimiliki ketika ingin membangun usaha rumah kost dan alternatif solusi apa saja yang dapat digunakan.

#### 2. Tahap Pengumpulan Data



Pengumpulan data dibagi menjadi 2 jenis, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui sebaran kuesioner yang diberikan kepada responden, wawancara pemilik usaha dan observasi lingkungan secara langsung.

b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh diluar objek, seperti studi literatur dan data statistik.

Adapun tahapan dalam melakukan pengumpulan data primer, berikut merupakan tahapan yang harus dilakukan untuk mencari data primer.

a. Menentukan Populasi

Penelitian pembangunan usaha rumah kost ini berlokasi di Kecamatan Cikarang Pusat, populasi yang digunakan yaitu jumlah tenaga kerja di dalam perusahaan yang sudah terdata berkawasan di Sukamahi dan Kawasan *Greenland International Industrial Center* (GIIC) sebanyak 27.506 jiwa.

b. Metode sampling

Metode sampling merupakan metode yang digunakan ketika data yang dimiliki terlalu banyak sehingga dilakukan pengambilan data hanya sebagian yang dapat mewakili data lainnya. Penelitian ini menggunakan metode quota sampling. Quota sampling merupakan metode pengambilan data dengan memperhatikan karakteristik tertentu yang telah ditentukan sampai memenuhi jumlah kuota yang diinginkan [9].

c. Penentuan ukuran sampel

Penentuan ukuran sampel menggunakan metode Slovin, berikut merupakan rumus metode Slovin untuk menghitung ukuran sampel:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n = Ukuran Sampel

N = Jumlah Populasi

e = Tingkat Kesalahan (Asumsi 10%)

Berdasarkan rumus dengan metode Slovin dengan populasi sebanyak 27.506 jiwa dan asumsi tingkat kesalahan sebesar 10%, maka ukuran sampel yang dibutuhkan sebagai berikut:

$$n = \frac{27506}{1 + 27506(0,1)^2}$$

$$n = \frac{27506}{276,06}$$

$$n = 99,638$$

Berdasarkan perhitungan menggunakan metode Slovin didapatkan ukuran sampel sebanyak 99,83 responde dan dibulatkan menjadi 100 responden.

d. Penyebaran kuesioner

Penyebaran kuesioner dilakukan menggunakan *google form* yang disebarikan kepada responden yang berdomisili di Kecamatan Cikarang Pusat.

e. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan pemilik usaha rumah kost yaitu Bapak Andi Suhadhi pada tanggal 12 Juni 2023. Terdapat beberapa pertanyaan yang dilakukan untuk mengetahui mengenai biaya yang dikeluarkan seperti biaya tenaga kerja, harga bangunan, harga tanah dan pajak bumi dan bangunan

f. Observasi Langsung

Hasil observasi yang telah dilakukan di daerah usaha rumah kost, ditemukan bahwa banyaknya kompetitor yang ada yaitu usaha rumah kost lainnya dengan jumlah kamar dalam rentang 20-60 kamar di setiap rumah kost. Selain itu, lokasi usaha rumah kost berdekatan dengan banyaknya perusahaan industri, usaha tempat makan, rumah sakit dan minimarket sehingga memudahkan penghuni rumah kost untuk beraktivitas dan memenuhi keperluan sehari-harinya.

3. Tahap Pengolahan Data

a. Pengolahan Data Aspek Pasar

Pengolahan data aspek pasar menggunakan software microsoft office excel dan IBM SPSS untuk melakukan uji validasi dan uji realibilitas terhadap data yang telah didapatkan melalui sebaran kuesioner dan observasi langsung.

b. Pengolahan Data Aspek Teknis

Pengolahan data aspek teknis dilakukan untuk mengetahui kebutuhan teknis, seperti lokasi usaha, jumlah tenaga kerja, layout usaha, proses bisnis dan peralatan serta perlengkapan operasional untuk pembangunan usaha rumah kost.

c. Pengolahan Data Aspek Finansial

Data aspek finansial yang akan diolah antara lain biaya investasi, biaya jasa dan operasional, estimasi pendapatan, laporan laba rugi, laporan arus kas dan laporan neraca keuangan.

d. Pengolahan Data Kelayakan Usaha

Pengolahan data kelayakan usaha digunakan untuk mengetahui apakah usaha rumah kost layak untuk dibangun atau tidak. Metode yang dapat digunakan pada pengolahan data kelayakan usaha antara lain net present value (NPV), payback period (PBP) dan internal rate of return (IRR).

e. Pengolahan Data Sensitivitas

Pengolahan data sensitivitas digunakan untuk mengetahui seberapa sensitif usaha rumah kost terhadap keadaan yang berubah-ubah. Variabel yang digunakan yaitu biaya sewa dan biaya langsung.

4. Tahap Verifikasi dan Validasi

Verifikasi dilakukan untuk mengetahui didalam hasil rancangan yang telah dibuat terdapat sebuah ketidaksesuaian terhadap spesifikasi dan standar perancangan dalam pembangunan usaha rumah kost.

Validasi dilakukan ketika tahap verifikasi sudah sesuai dengan standar dan spesifikasi perancangan, validasi dilakukan bertujuan untuk mengetahui apakah rancangan yang sudah dilakukan verifikasi sudah sesuai dengan target dari penilitan.

5. Tahap Kesimpulan dan Saran

Tahap kesimpulan dan saran merupakan tahapan terakhir dalam penelitian yang bertujuan untuk meringkas hasil tahapan pengolahan data yang telah dilakukan mengenai kelayakan pembangunan usaha atau tidak. Saran merupakan sebuah usulan yang ditujukan kepada pembangunan usaha rumah kost dalam perbaikan maupun perkembangan usaha rumah kost.

B. Batasan dan Asumsi Penelitian

Pada Tugas Akhir yang disusun ini telah ditetapkan beberapa batasan dan asumsi yang akan digunakan dengan

tujuan agar Tugas Akhir yang disusun lebih dapat berfokus pada objek yang diteliti dan tujuan dari penelitian Tugas Akhir ini tercapai. Berikut merupakan batasan dan asumsi yang akan digunakan pada penilitan Tugas Akhir ini.

1. Penelitian yang dilakukan hanya pada lingkup Kecamatan Cikarang Pusat saja.
2. Pajak, suku bunga, inflasi, dan kondisi ekonomi lainnya dianggap stabil selama melakukan penelitian.
3. Penelitian ini hanya menggunakan tiga aspek studi kelayakan yakni aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial sebagai perhatian utama studi analisis kelayakan.

#### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### A. Pengumpulan dan Pengolahan Data Aspek Pasar

Aspek pasar memiliki peranan untuk pemilik usaha dapat mengetahui mengenai besar potensi pasar yang ada dengan mengetahui keinginan dari para konsumen, sehingga aspek pasar merupakan aspek yang sangat penting untuk dianalisis sebelum memulai usaha. Metode pengumpulan data untuk aspek pasar ini adalah dengan menyebarkan kuesioner kepada 100 responden para penghuni rumah kost yang didapatkan melalui rumus slovin berdasarkan jumlah populasi tenaga kerja yang berada di dalam perusahaan yang memiliki letak di Kecamatan Cikarang Pusat sebanyak 21.730 orang. Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel pada penelitian ini yaitu metode Simple Random Sampling.

Pengolahan Data Aspek Pasar diperoleh dari 100 responden, 79 responden menjawab berminat untuk tinggal di rumah kost. Dapat disimpulkan bahwa 79% dari populasi memiliki minat untuk tinggal di rumah kost. Setelah mendapatkan populasi pasar potensial, maka berikutnya menentukan pasar tersedia, diketahui berdasarkan seberapa banyak populasi yang memiliki minat dan mampu untuk menyewa kamar kost. Diperoleh bahwa dari 100 responden, 77 responden menjawab berminat dan mampu untuk menyewa kamar kost. Maka 77% dari populasi memiliki minat dan mampu untuk menyewa kamar kost yakni tersedia sebesar 16.732 orang. Pasar sasaran adalah banyaknya target yang didapatkan dari sebagian pasar tersedia, penentuan pasar sasaran dilakukan oleh pemilik rumah kost dengan beberapa faktor pertimbangan. Pada usaha rumah kost ini terdapat 2 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 24, sehingga pasar sasaran dari usaha rumah kost ini dapat diketahui, yaitu sebesar 0,14% dari jumlah pasar tersedia.

Estimasi demand atau estimasi permintaan pasar pada usaha rumah kost ini setiap tahun selalu mengalami kenaikan, kenaikan tersebut disebabkan karena terjadi tingkat pertumbuhan jumlah tenaga kerja setiap tahunnya di Desa Sukamahi dan Kawasan Greenland International Industrial Center (GIIC). Jumlah dari permintaan tersebut memiliki keterbatasan yaitu sebanyak 24 orang setiap tahun sesuai dengan kapasitas kamar yang tersedia. Berikut merupakan data rumah kost yang berada di daerah Desa Sukamahi.

TABEL 2  
Estimasi Permintaan Rumah Kost 5 Tahun Mendatang

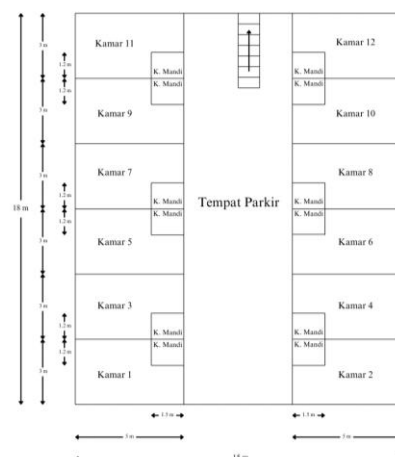
| No | Nama Usaha Rumah Kost    | Jumlah Kamar |
|----|--------------------------|--------------|
| 1  | Family Kost              | 24           |
| 2  | Rumah Kost Haji Handoko  | 50           |
| 3  | Rumah Residence Deltamas | 48           |
| 4  | Rumah Kost Opung         | 20           |

|   |                  |    |
|---|------------------|----|
| 5 | Wisma Torina     | 22 |
| 6 | Rumah Rizka Kost | 42 |

Strategi segmenting, tartgeting dan positioning (STP) diperlukan pada usaha rumah kost ini untuk membantu pemilik usaha rumah mencapai target pasar dan usaha rumah kost ini lebih dikenal atau diketahui. Pemasaran pada usaha rumah kost ini menggunakan aplikasi dan website pencari rumah kost, yaitu aplikasi Mamikos.

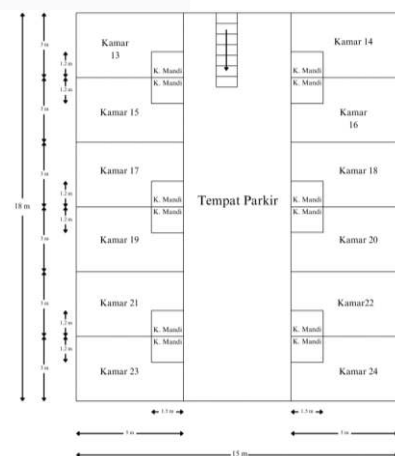
##### B. Pengumpulan dan Pengolahan Data Aspek Teknis

Aspek teknis diperlukan untuk mengetahui hal apa saja yang diperlukan dengan mementingkan spesifikasi produk, proses bisnis eksisting, lokasi usaha, dan layout usaha eksisting



GAMBAR 4

Layout Eksisting Usaha Rumah Kost Lantai 1



GAMBAR 5

Layout Eksisting Usaha Rumah Kost Lantai 2

Pengolahan data aspek teknis meliputi:

1. Proses Bisnis Usulan memiliki beberapa tahap yaitu melakukan pemasaran usaha rumah kost di aplikasi mamikost, lalu para calon penyewa mencari kamar kost yang ingin disewa sesuai dengan kriteria yang diinginkan di aplikasi Mamikost. Selanjutnya calon penyewa melakukan kontak dan negosiasi bisnis dan pemilik menerima laporan data calon penyewa yang telah diisi melalui formulir, serta konfirmasi penerimaan setelah pembayaran dilakukan sehingga pemilik usaha rumah kost memberikan informasi

mengenai calon penghuni kepada penajaga rumah kost sehingga penjaga rumah kost dapat memberikan kunci kamar kost kepada penyewa kamar kost tersebut.

2. Peralatan dan perlengkapan dibutuhkan dalam menjalankan usaha rumah kost karena dapat menunjang kenyamanan dan keamanan dari para penghuni, peralatan dan perlengkapan juga merupakan fasilitas yang

3. Rancangan Struktur Organisasi diperlukan untuk mengetahui tiap tingkatan dari individu yang menjalankan usaha rumah kost, yang terdiri dari pemilik rumah kost dan penjaga rumah kost

4. Kebutuhan tenaga kerja yaitu sebanyak 1 orang yaitu penjaga rumah kost. Jumlah tenaga kerja tersebut ditentukan sesuai dengan intensitas kerja yang dilakukan penjaga usaha rumah kost

### C. Pengumpulan dan Pengolahan Data Aspek Finansial

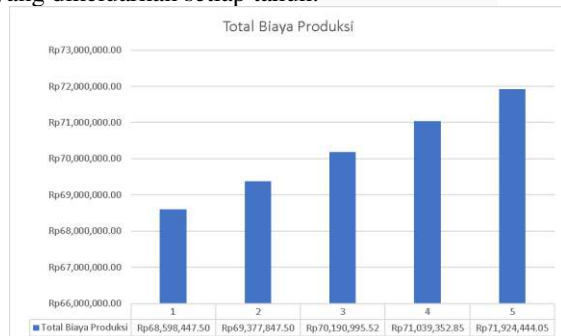
#### 1. Pengumpulan Data Aspek Finansial

Data inflasi yang digunakan pada penelitian ini yaitu sebesar 4,33% sesuai dengan data inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Bank Indonesia pada bulan April 2023. a. Biaya Investasi

Besar biaya investasi yang dibutuhkan untuk membangun usaha rumah kost sebesar Rp 1.385.693.540. Biaya tersebut terdiri dari peralatan, perlengkapan dan biaya bangunan usaha rumah kost.

#### b. Biaya Jasa

Biaya jasa yang dikeluarkan selama usaha dijalankan, biaya jasa dibagi menjadi dua yaitu biaya tenaga kerja langsung dan biaya tidak langsung. Biaya jasa diproyeksikan selama 5 tahun awal usaha, berikut merupakan grafik biaya jasa yang dikeluarkan setiap tahun.



GAMBAR 6  
Total Biaya Jasa

Peningkatan biaya jasa tersebut dipengaruhi oleh kenaikan biaya tenaga kerja langsung setiap tahun sebesar 4,33% sesuai dengan nilai inflasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

#### c. Biaya Operasional

Biaya ini terdiri atas biaya pemasaran, biaya bahan habis pakai, biaya listrik, dan biaya internet.

#### d. Kebutuhan Sumber Daya

Biaya investasi yang harus dikeluarkan oleh pemilik usaha untuk membangun usaha rumah kost pada penelitian ini yaitu sebesar Rp 1.385.693.540. Sedangkan biaya working capital yang harus dikeluarkan oleh pemilik usaha yaitu sebesar Rp 6.183.173.

TABEL 3

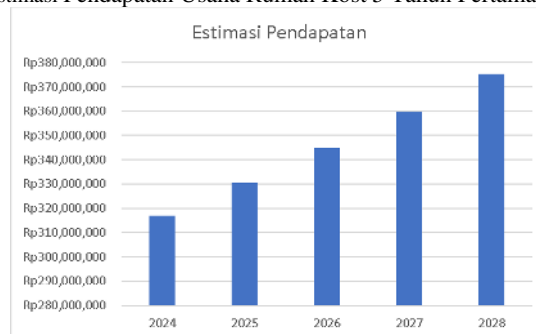
| Kebutuhan Dana dan Sumber Dana |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Kebutuhan Dana                 |                        |
| Investasi                      | Rp1,385,693,540        |
| Working Capital                | Rp6,183,173            |
| <b>Total</b>                   | <b>Rp1,391,876,713</b> |
| Sumber Dana                    |                        |
| Modal Sendiri                  | Rp1,391,876,713        |
| <b>Total</b>                   | <b>Rp1,391,876,713</b> |

#### e. Proyeksi Estimasi Pendapatan

Tiap tahunnya harga sewa kamar kost mengalami kenaikan sebesar 4,33% mengikuti biaya inflasi yang dikeluarkan Bank Indonesia.

TABEL 4

Estimasi Pendapatan Usaha Rumah Kost 5 Tahun Pertama



### 2. Pengolahan Data Aspek Finansial

#### a. Laporan Laba Rugi

Laporan laba dan rugi digunakan untuk mengetahui mengenai pendapatan dan beban pengeluaran usaha yang dijalankan, pada laporan laba rugi terdapat perhitungan pendapatan, biaya langsung, biaya tidak langsung dan biaya operasional. Biaya-biaya tersebut akan dihitung dan menghasilkan nilai laba kotor, yaitu nilai laba yang didapatkan sebelum dikurangi oleh beban pajak. Setelah mendapatkan laba kotor maka laba kotor tersebut akan dikurangi dengan beban pajak sehingga dari perhitungan tersebut didapatkan laba bersih.

TABEL 5  
Laporan Laba Rugi

| LAPORAN LABA/RUGI                |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
|----------------------------------|------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|---------------|------------|
| Tahun                            | 2024 |             | 2025      |             | 2026      |             | 2027      |             | 2028      |               |            |
| Pendapatan                       |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| Pendapatan                       | Rp   | 316,800,000 | Rp        | 330,517,440 | Rp        | 344,828,845 | Rp        | 359,759,934 | Rp        | 375,337,539   |            |
| Biaya sisa peralatan             | Rp   | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | 36,153,000    |            |
| Biaya sisa perlengkapan          | Rp   | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | 892,343       |            |
| Biaya sisa bangunan              | Rp   | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | 573,750,000   |            |
| Biaya sisa tanah                 | Rp   | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | 1,015,449,631 |            |
| Total Pendapatan                 | Rp   | 316,800,000 | Rp        | 330,517,440 | Rp        | 344,828,845 | Rp        | 359,759,934 | Rp        | 2,001,582,513 |            |
| Biaya Langsung                   |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| Biaya tenaga kerja langsung      | Rp   | 18,000,000  | Rp        | 18,779,400  | Rp        | 19,592,548  | Rp        | 20,440,905  | Rp        | 21,325,997    |            |
| Total Biaya Langsung             | Rp   | 18,000,000  | Rp        | 18,779,400  | Rp        | 19,592,548  | Rp        | 20,440,905  | Rp        | 21,325,997    |            |
| Biaya Tidak Langsung             |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| Biaya depresiasi                 | Rp   | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448    |            |
| Total Biaya Tidak Langsung       | Rp   | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448  | Rp        | 50,598,448    |            |
| Laba kotor                       | Rp   | 248,201,553 | Rp        | 261,139,593 | Rp        | 274,637,850 | Rp        | 288,720,581 | Rp        | 1,929,658,069 |            |
| Biaya Operasional                |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| Biaya listrik                    | Rp   | 1,425,191   | Rp        | 1,425,191   | Rp        | 1,425,191   | Rp        | 1,425,191   | Rp        | 1,425,191     |            |
| Biaya barang habis pakai         | Rp   | 1,008,700   | Rp        | 1,052,377   | Rp        | 1,097,945   | Rp        | 1,145,486   | Rp        | 1,195,085     |            |
| Biaya internet                   | Rp   | 3,420,000   | Rp        | 3,568,086   | Rp        | 3,722,584   | Rp        | 3,883,772   | Rp        | 4,051,939     |            |
| Biaya pemasaran                  | Rp   | 718,800     | Rp        | 749,924     | Rp        | 782,396     | Rp        | 816,273     | Rp        | 851,618       |            |
| Pajak Bumi dan Bangunan          | Rp   | 160,000     | Rp        | 166,928     | Rp        | 174,156     | Rp        | 181,697     | Rp        | 189,564       |            |
| Biaya Peralatan dan Perlengkapan | Rp   | -           | Rp        | -           | Rp        | -           | Rp        | 20,484,000  | Rp        | -             |            |
| Total Biaya Operasional          | Rp   | 6,732,691   | Rp        | 6,962,506   | Rp        | 7,202,271   | Rp        | 27,936,419  | Rp        | 7,713,398     |            |
| EBT                              |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| EBT                              | Rp   | 241,468,862 | Rp        | 254,177,087 | Rp        | 267,435,578 | Rp        | 260,784,162 | Rp        | 1,921,944,671 |            |
| Pajak                            |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| Pajak                            | 1%   | Rp          | 2,414,689 | Rp          | 2,541,771 | Rp          | 2,674,356 | Rp          | 2,607,842 | Rp            | 19,219,447 |
| EAT                              |      |             |           |             |           |             |           |             |           |               |            |
| EAT                              | Rp   | 239,054,173 | Rp        | 251,635,316 | Rp        | 264,761,223 | Rp        | 258,176,321 | Rp        | 1,902,725,224 |            |

b. Laporan Alir Kas

Laporan aliran kas merupakan laporan yang digunakan untuk mengetahui mengenai penggunaan kas dan sumber

kas yang didapatkan. Laporan aliran kas digunakan untuk membantu pemilik usaha melakukan analisa terhadap keuangan usaha dan memastikan apakah keuangan usaha mengalami kenaikan atau penurunan setiap tahunnya

TABEL 6  
Laporan Alir Kas

| LAPORAN ALIRAN KAS               |      |               |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
|----------------------------------|------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Tahun                            | 2023 | 2024          | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        |             |             |               |               |               |               |
|                                  | 0    | 1             | 2           | 3           | 4           | 5           |             |             |               |               |               |               |
| Estimasi Aliran Kas Masuk        |      |               |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Modal sendiri                    | Rp   | 1,391,876,713 |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Pendapatan                       |      | Rp            | 316,800,000 | Rp          | 330,517,440 | Rp          | 344,828,845 | Rp          | 359,759,934   | Rp            | 375,337,539   |               |
| Biaya sisa peralatan             |      |               |             |             |             |             |             | Rp          | 36,153,000    |               |               |               |
| Biaya sisa perlengkapan          |      |               |             |             |             |             |             | Rp          | 892,343       |               |               |               |
| Biaya sisa bangunan              |      |               |             |             |             |             |             | Rp          | 573,750,000   |               |               |               |
| Biaya sisa tanah                 |      |               |             |             |             |             |             | Rp          | 1,015,449,631 |               |               |               |
| Total Estimasi Aliran Kas Masuk  | Rp   | 1,391,876,713 | Rp          | 316,800,000 | Rp          | 330,517,440 | Rp          | 344,828,845 | Rp            | 359,759,934   | Rp            | 2,001,582,513 |
| Estimasi Aliran Kas Keluar       |      |               |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Investasi Tetap                  | Rp   | 1,385,693,540 |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Working capital                  | Rp   | 6,183,173     |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Biaya tenaga kerja langsung      |      | Rp            | 18,000,000  | Rp          | 18,779,400  | Rp          | 19,592,548  | Rp          | 20,440,905    | Rp            | 21,325,997    |               |
| Biaya listrik                    |      | Rp            | 1,425,191   | Rp          | 1,425,191   | Rp          | 1,425,191   | Rp          | 1,425,191     | Rp            | 1,425,191     |               |
| Biaya barang habis pakai         |      | Rp            | 1,008,700   | Rp          | 1,052,377   | Rp          | 1,097,945   | Rp          | 1,145,486     | Rp            | 1,195,085     |               |
| Biaya internet                   |      | Rp            | 3,420,000   | Rp          | 3,568,086   | Rp          | 3,722,584   | Rp          | 3,883,772     | Rp            | 4,051,939     |               |
| Biaya pemasaran                  |      | Rp            | 718,800     | Rp          | 749,924     | Rp          | 782,396     | Rp          | 816,273       | Rp            | 851,618       |               |
| Pajak Bumi dan Bangunan          |      | Rp            | 160,000     | Rp          | 166,928     | Rp          | 174,156     | Rp          | 181,697       | Rp            | 189,564       |               |
| Biaya Peralatan dan Perlengkapan |      | Rp            | -           | Rp          | -           | -           | -           | Rp          | 20,484,000    | Rp            | -             |               |
| Pajak                            |      | Rp            | 2,414,689   | Rp          | 2,541,771   | Rp          | 2,674,356   | Rp          | 2,607,842     | Rp            | 19,219,447    |               |
| Total Estimasi Aliran Kas Keluar | Rp   | 1,391,876,713 | Rp          | 27,147,379  | Rp          | 28,283,676  | Rp          | 29,469,175  | Rp            | 50,985,166    | Rp            | 48,258,841    |
|                                  |      |               |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Net Cash Flow                    | Rp   | -             | Rp          | 289,652,621 | Rp          | 302,233,764 | Rp          | 315,359,670 | Rp            | 308,774,768   | Rp            | 1,953,323,672 |
| Beginning Cash Balance           |      | Rp            | -           | Rp          | 289,652,621 | Rp          | 591,886,384 | Rp          | 907,246,054   | Rp            | 1,216,020,823 |               |
| Final Cash Balance               | Rp   | -             | Rp          | 289,652,621 | Rp          | 591,886,384 | Rp          | 907,246,054 | Rp            | 1,216,020,823 | Rp            | 3,169,344,495 |

c. Laporan Neraca

Laporan neraca merupakan laporan yang berisikan informasi mengenai aktiva (harta kekayaan), passive (kewajiban) dan modal yang dimiliki suatu usaha, laporan

neraca digunakan untuk mengetahui mengenai keseimbangan dari informasi yang ada. Berikut merupakan laporan neraca keuangan usaha rumah kost.



TABEL 7  
Laporan Neraca

| NERACA                      |                         |                         |                         |                         |                         |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tahun                       | 2024                    | 2025                    | 2026                    | 2027                    | 2028                    |
| Aktiva                      |                         |                         |                         |                         |                         |
| Current Assets              |                         |                         |                         |                         |                         |
| Final Cash Balance          | Rp 289,652,621          | Rp 591,886,384          | Rp 907,246,054          | Rp 1,216,020,823        | Rp 3,169,344,495        |
| <b>Total Current Assets</b> | <b>Rp 289,652,621</b>   | <b>Rp 591,886,384</b>   | <b>Rp 907,246,054</b>   | <b>Rp 1,216,020,823</b> | <b>Rp 3,169,344,495</b> |
| Fixed Assets                |                         |                         |                         |                         |                         |
| Investasi Tetap             | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        |
| Total Fixed Assets          | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        |
| Akumulasi biaya depresiasi  | Rp 50,598,448           | Rp 101,196,895          | Rp 151,795,343          | Rp 202,393,790          | Rp 252,992,238          |
| Total Akumulasi Depresiasi  | Rp 50,598,448           | Rp 101,196,895          | Rp 151,795,343          | Rp 202,393,790          | Rp 252,992,238          |
| <b>TOTAL AKTIVA</b>         | <b>Rp 1,624,747,713</b> | <b>Rp 1,876,383,029</b> | <b>Rp 2,141,144,252</b> | <b>Rp 2,399,320,573</b> | <b>Rp 4,302,045,797</b> |
| Passiva                     |                         |                         |                         |                         |                         |
| Liabilitas                  |                         |                         |                         |                         |                         |
| Hutang Jangka Panjang       | Rp -                    | Rp -                    | Rp -                    | Rp -                    | Rp -                    |
| Modal                       |                         |                         |                         |                         |                         |
| Modal pemilik               | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        | Rp 1,385,693,540        |
| Laba ditahan                | Rp 239,054,173          | Rp 490,689,489          | Rp 755,450,712          | Rp 1,013,627,033        | Rp 2,916,352,257        |
| <b>TOTAL MODAL</b>          | <b>Rp 1,624,747,713</b> | <b>Rp 1,876,383,029</b> | <b>Rp 2,141,144,252</b> | <b>Rp 2,399,320,573</b> | <b>Rp 4,302,045,797</b> |
| Cek Keseimbangan            | Rp -                    | Rp -                    | Rp -                    | Rp -                    | Rp -                    |

#### D. Penentuan Nilai MARR (Minimum Attractive Rate of Return)

Penentuan nilai MARR didapatkan dengan menggunakan metode WACC (Weight Average Cost of Capital). Berikut merupakan perhitungan nilai MARR yang didapatkan.

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| MARR                                          | 10.10% |
| Security Market Line                          |        |
| Market Risk Premium Indonesia (Desember 2021) | 3.71%  |
| Current Risk Free Rate Indonesia (May 2023)   | 6.39%  |
| Asset Beta                                    | 1      |
| Cost of Equity                                | 10.10% |
|                                               |        |
| Bunga Pinjaman Bank                           | 8%     |
| Tax Rate                                      | 1%     |
| Cost of Debt                                  | 8%     |
| Perhitungan MARR                              |        |
| %Hutang                                       | 0%     |
| Cost of Debt                                  | 8.00%  |
| %Modal                                        | 100%   |
| Cost of Equity                                | 10.10% |
| MARR                                          | 10.10% |

#### E. Kelayakan Usaha

Kelayakan usaha dapat diketahui melalui perhitungan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PP), untuk nilai MARR yang digunakan dalam perhitungan yaitu sebesar 10.10% sesuai dengan hasil perhitungan untuk mendapatkan nilai MARR sebelumnya. Berikut merupakan hasil perhitungan kelayakan usaha yang didapatkan.

Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan nilai NPV yaitu sebesar Rp 778.136.849 dengan payback period pada tahun ke 4,36 dan nilai IRR sebesar 24,07%.

Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan usaha, nilai IRR yang didapatkan pada penelitian usaha rumah kost ini sebesar 24,07%. Sehingga usaha rumah kost pada penelitian ini memiliki nilai IRR > MARR yaitu 24,07% > 10,10%. Dapat disimpulkan bahwa usaha rumah kost pada penelitian ini layak dan memiliki keuntungan sebesar 24,075 per tahun.

Pada penelitian usaha rumah kost ini menggunakan periode investasi selama 5 tahun dan didapatkan nilai payback period sebesar 4,36 tahun. Angka tersebut menunjukkan bahwa pemilik usaha rumah kost akan mendapatkan pengembalian nilai investasi di tahun ke 4,36 setelah usaha rumah kost dijalankan.

TABEL 8  
Kelayakan Usaha

| Year                            | 2023              | 2024              | 2025            | 2026            | 2027            | 2028             |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Period                          | 0                 | 1                 | 2               | 3               | 4               | 5                |
| Initial Cash Flow (Cash Out)    | Rp 1,391,876,713  |                   |                 |                 |                 |                  |
| Operational Cash Flow (Cash In) |                   | Rp 289,652,621    | Rp 302,233,764  | Rp 315,359,670  | Rp 308,774,768  | Rp 1,959,506,845 |
| Net Cash                        | -Rp 1,391,876,713 | Rp 289,652,621    | Rp 302,233,764  | Rp 315,359,670  | Rp 308,774,768  | Rp 1,959,506,845 |
| p/f factor                      | 10.10%            | 1                 | 0.908265213     | 0.824945698     | 0.74926948      | 0.680535405      |
| NPV                             | -Rp 1,391,876,713 | Rp 263,081,399    | Rp 249,326,443  | Rp 236,289,376  | Rp 210,132,162  | Rp 1,211,184,181 |
| NPV Kumulatif                   | -Rp 1,391,876,713 | -Rp 1,128,795,313 | -Rp 879,468,870 | -Rp 643,179,494 | -Rp 433,047,332 | Rp 778,136,849   |
| MARR                            |                   |                   |                 | 10.10%          |                 |                  |
| NPV                             |                   |                   |                 | Rp778,136,849   |                 |                  |
| Payback Period                  |                   |                   |                 | 4.36            |                 |                  |

| Year          | 2023              | 2024              | 2025            | 2026            | 2027            | 2028             |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Period        | 0                 | 1                 | 2               | 3               | 4               | 5                |
| Net Cash      | -Rp 1,391,876,713 | Rp 289,652,621    | Rp 302,233,764  | Rp 315,359,670  | Rp 308,774,768  | Rp 1,959,506,845 |
| p/f factor    | 24%               | 1                 | 0.806451613     | 0.650364204     | 0.524487261     | 0.422973598      |
| NPV           | -Rp 1,391,876,713 | Rp 233,590,823    | Rp 196,562,021  | Rp 165,402,130  | Rp 130,603,575  | Rp 668,402,952   |
| NPV Kumulatif | -Rp 1,391,876,713 | -Rp 1,158,285,890 | -Rp 961,723,869 | -Rp 796,321,739 | -Rp 665,718,164 | Rp 2,684,787     |
| Net Cash      | -Rp 1,391,876,713 | Rp 289,652,621    | Rp 302,233,764  | Rp 315,359,670  | Rp 308,774,768  | Rp 1,959,506,845 |
| p/f factor    | 25%               | 1                 | 0.8             | 0.64            | 0.512           | 0.4096           |
| NPV           | -Rp 1,391,876,713 | Rp 231,722,096    | Rp 193,429,609  | Rp 161,464,151  | Rp 126,474,145  | Rp 642,091,203   |
| NPV Kumulatif | -Rp 1,391,876,713 | -Rp 1,160,154,616 | -Rp 966,725,007 | -Rp 805,260,856 | -Rp 678,786,711 | -Rp 36,695,508   |
| IRR           |                   |                   |                 | 24.07%          |                 |                  |

#### F. Analisis Sensitivitas

Berdasarkan tabel perhitungan sensitivitas dapat diketahui jika terjadi penurunan harga sewa sebesar 60% dan 61% didapatkan nilai sensitivitas sebesar 60,67%. Nilai NPV yang didapatkan jika terjadi penurunan harga sewa sebesar 60% tetap positif, sedangkan jika terjadi penurunan harga sewa sebesar 61% nilai NPV menjadi negatif.

Pada sensitivitas kenaikan biaya langsung 1067% didapatkan nilai NPV sebesar Rp536.874 dan pada penurunan harga sewa 1068% didapatkan nilai NPV sebesar -Rp191.889 dengan nilai sensitivitas sebesar 1067,737%. Sehingga dapat diketahui bahwa usaha rumah kost masih layak dijalankan jika terjadi kenaikan biaya operasional sebesar 1067%, karena nilai NPV yang didapatkan tetap bernilai positif.

#### G. Validasi Hasil

Tahapan selanjutnya dilakukan validasi kepada pemilik usaha rumah kost. Menurut Bland & Osterwalder (2019) tahapan validasi ini terdiri atas tiga risiko yaitu desirability, feasibility, dan viability. Pada penelitian ini digunakan validasi feasibility untuk mengurangi risiko usaha rumah kost. Tahapan ini dilakukan dengan melalui wawancara yang dilakukan peneliti dengan pemilik usaha rumah kost sehingga dapat diketahui apakah hasil usulan rumah kost layak untuk diterapkan.

### V. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah ditentukan, maka peneliti membuat kesimpulan sebagai berikut.

#### 1. Aspek Pasar

Aspek pasar terdiri dari pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Pasar potensial pada usaha rumah kost yang berlokasi di Desa Sukamahi sebanyak 21.730 orang. Besar populasi pasar potensial didapatkan melalui persentase jumlah responden yang berminat untuk tinggal di rumah kost yaitu sebesar 79% dari populasi tenaga kerja pria maupun wanita di perusahaan yang berlokasi di Sukamahi dan Kawasan GIIC.

Populasi pasar tersedia pada usaha rumah kost ini berjumlah 16.732 orang. Besar pasar tersedia didapatkan melalui persentase dari jumlah responden yang mampu dan bersedia tinggal di rumah kost yaitu sebesar 77% dari pasar potensial.

Populasi pasar sasaran yang ditentukan pada usaha rumah kost ini sebesar 24 atau 0,14% dari pasar tersedia, hal tersebut dikarenakan terdapat keterbatasan kamar yang dapat disewakan.

Strategi segmenting, targeting dan positioning juga diterapkan dalam usaha rumah kost ini. Usaha rumah kost ini berfokus pada tenaga kerja pria maupun wanita di perusahaan yang berlokasi di Sukamahi dan Kawasan GIIC dengan rentang umur 15 tahun hingga lebih dari 30 tahun. Rumah kost memposisikan usahanya sebagai rumah kost menengah kebawah dengan fasilitas yang lengkap.

#### 2. Aspek Teknis

Aspek teknis pada usaha rumah kost ini terdiri dari proses bisnis, lokasi usaha, layout tempat usaha, peralatan dan perlengkapan, struktur organisasi dan kebutuhan tenaga kerja. Usaha rumah kost ini berlokasi di Desa Sukamahi, Kec. Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Rumah kost memiliki 2 lantai dengan setiap lantai terdapat 12 kamar dengan kamar mandi berada di dalam kamar kost. Fasilitas yang dimiliki rumah kost cukup lengkap, fasilitas tersebut seperti kasur, lemari, AC, tempat sampah, meja pendek, keset dan lahan parkir. Usaha rumah kost memiliki jumlah tenaga kerja berjumlah 1 orang yang bertugas untuk membersihkan dan menjaga rumah kost.

#### 3. Aspek Finansial

Aspek finansial pada usaha rumah kost ini terdiri dari biaya investasi, biaya jasa, biaya operasional, kebutuhan sumber dana, proyeksi estimasi pendapatan, laporan laba rugi, laporan aliran kas, laporan neraca, NPV, IRR dan payback period. Biaya investasi yang harus disiapkan oleh pemilik usaha rumah kost yaitu sebesar Rp1.385.693.540 dengan working capital sebesar Rp6.183.173. Sumber dana bersumber dari modal pemilik usaha rumah kost

sendiri. Usaha rumah kost pada penelitian ini dikatakan layak, hal ini dikarenakan nilai NPV > 0 yaitu sebesar Rp778.136.849, nilai IRR yang lebih besar dari MARR yaitu 24,07% lebih besar daripada 10,10% dan nilai payback period yang didapatkan pada usaha rumah kost yaitu 4,36 tahun.

#### 4. Sensitivitas

Sensitivitas yang dilakukan pada penelitian ini yaitu penurunan harga sewa dan peningkatan biaya langsung. Berdasarkan perhitungan didapatkan bahwa sensitivitas terhadap penurunan harga sewa sebesar 60,67% dan sensitivitas terhadap peningkatan biaya langsung sebesar 1067,737%.

#### REFERENSI

- [1] C. Febriyanti, "Analisis Desain Organisasi Di PT. Gesit Properti Lampung," vol. 2, no. 6, pp. 1–9, 2022.
- [2] A. Rachmawati, "Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web," *J. Ilm. FIFO*, vol. 9, no. 2, p. 155, 2017, doi: 10.22441/fifo.2017.v9i2.009.
- [3] B. A. Saebani, *Studi Kelayakan Bisnis*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2018.
- [4] Suliyanto, *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Andi Offset, 2010.
- [5] Kasmir and Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana, 2012.
- [6] H. Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Grafindo Persada, 2005.
- [7] A. H. Jusuf, *Dasar - Dasar Akuntansi (Ke 2 ed.)*. Yogyakarta: STIE YKPN, 2001.
- [8] H. Umar, *Research Methods in Finance and Banking*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- [9] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.