

Perancangan Bisnis Dan Analisis Kelayakan Usaha Rumah Kost Di Perumahan Pakuan Regency Kota Bogor

Business Design And Feasibility Analysis Of Boarding House Business In Pakuan Regency Bogor

1st Amanandito Shafa Maula
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia
amanandito@student.telkomuni-
versity.ac.id

2nd Nanang Suryana
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia
nanangsuryana@telkomuniver-
sity.ac.id

3rd Meldi Rendra
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia
meldirendra@telkomuniversity.a-
c.id

Abstrak—Rumah Kost adalah sebuah hunian yang dapat berupa kamar, rumah, atau bangunan yang disewakan pemiliknya kepada pihak lain sebagai tempat tinggal sementara dengan imbalan balik berupa uang sewa yang dibayarkan dalam jumlah yang sudah disepakati dan dalam periode tertentu. Usaha rumah kost terletak di Jl. Raya Pakuan Regency RT.03/RW.07, Margajaya, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat 16116. Rumah kost menyewakan total 6 kamar tidur dengan 2 tipe kamar yang berbeda. Sebelum memulai usaha, dilakukan analisis kelayakan yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Pengumpulan data aspek pasar dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada 100 orang responden yang merupakan mahasiswa kampus IPB. Aspek pasar dilakukan untuk mengetahui besaran pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran dari usaha rumah kost. Aspek teknis dilakukan untuk meneliti hal-hal yang terkait dengan lokasi usaha, *layout*, peralatan dan perlengkapan, proses bisnis, dan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan pada usaha rumah kost. Aspek finansial dilakukan untuk menghitung proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, dan proyeksi neraca keuangan yang terdapat pada usaha rumah kost. Kriteria kelayakan investasi dari aspek finansial dapat diterima jika uji kelayakan nilai Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP) memenuhi kriteria.

Kata kunci— analisis kelayakan, aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, analisis sensitivitas

Abstract—A boarding house is a dwelling that can be in the form of a room, house, or building that is rented out by the owner to another party as a temporary residence in return for rent in the form of an agreed amount and within a certain period. The boarding house business is located on Jl. Raya Pakuan Regency RT.03/RW.07, Margajaya, Kec. West Bogor, Bogor City. The boarding house rents out a total of 6 bedrooms with 2 different types of rooms.

Before starting a business, a feasibility analysis is carried out in terms of market, technical and financial aspects. The market aspect is carried out to determine the size of the potential market, the available market, and the target market of the boarding house business. The technical aspect is carried out to examine matters related to equipment needed. The financial aspect is carried out to calculate profit and loss projections, cash flow projections, and financial balance projections contained in the boarding house business. The investment feasibility criteria from the financial aspect can be accepted if the feasibility test of the NPV, IRR, Payback Period (PP) meets the criteria.

Keywords— *feasibility analysis, market aspect, technical aspect, financial aspect, boarding house*

I. PENDAHULUAN

Kota Bogor merupakan salah satu kota terbesar yang berada di Jawa Barat dengan luas wilayah sebesar 118,5 km². Memiliki letak geografis di antara 106° 48' BT dan 6° 26' LS, membuat kota Bogor memiliki lokasi yang berdekatan dengan ibu kota. Oleh sebab itu Kota Bogor merupakan kota yang memiliki potensi strategis baik dari segi ekonomi, pariwisata, transportasi maupun pendidikan. Dengan potensi yang dimilikinya tersebut, Kota Bogor dapat menarik para pendatang yang bertujuan untuk bekerja maupun untuk menempuh pendidikan. Hal itu juga dapat mendorong perkembangan usaha properti di kota tersebut.

Di Kota Bogor sendiri terdapat sedikitnya 10 perguruan tinggi baik negeri maupun swasta. Berdasarkan data yang dihimpun, jumlah mahasiswa yang terdapat di 4 besar perguruan tinggi di Kota Bogor adalah sebagai berikut

TABEL 1
DATA JUMLAH MAHASISWA

No	Perguruan Tinggi	Jumlah Mahasiswa	Jumlah Mahasiswa Baru
1	Institut Pertanian Bogor	24513	8554
2	Universitas Pakuan	19526	4081
3	Universitas Ibn Khaldun	7249	1772
4	Universitas Djuanda	6834	1279

SUMBER: [HTTPS://PDDIKTI.KEMDIKUD.GO.ID/](https://pddikti.kemdikbud.go.id/)

Dengan jumlah perguruan tinggi dan mahasiswa yang ada, akan berdampak pula pada meningkatnya jumlah permintaan akan kebutuhan tempat tinggal seperti rumah kost, apartemen atau rumah kontrakan, maupun kebutuhan pokok sehari-hari mahasiswa seperti tempat makan, laundry, dan yang lainnya. Kondisi tersebut dapat dijadikan peluang untuk membuka usaha salah satunya adalah usaha rumah kost.

Rumah kost atau yang biasa disebut indeks menurut KBBI adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar tiap bulan). Adapun istilah lain yaitu mengindekoskan yang berarti menumpangkan seseorang tinggal dan makan dengan membayar. Dari definisi yang sudah disebutkan, dapat diambil kesimpulan bahwa Rumah Kost adalah sebuah hunian dapat berupa kamar, rumah, atau bangunan yang disewakan pemiliknya kepada pihak lain sebagai tempat tinggal sementara dengan imbalan balik berupa uang sewa yang dibayarkan dalam jumlah yang sudah disepakati dan dalam periode tertentu.

Pertumbuhan bisnis rumah kost atau kontrakan saat ini sedang berkembang dengan pesat. Hampir di setiap lokasi yang berdekatan dengan pabrik, kampus, atau sekolahan, perkantoran, atau pusat pertokoan, banyak bermunculan rumah-rumah indekost (Buana, 2011). Pemilik rumah kost mendapatkan keuntungan dari banyaknya mahasiswa maupun pegawai yang berasal dari luar daerah yang sedang membutuhkan tempat tinggal sementara. Usaha rumah kost dapat dijalankan dengan memanfaatkan kamar kosong dirumah yang tidak lagi dipakai atau dihuni. Penghasilan usaha rumah kost didapat dari uang sewa yang dibayarkan pihak penyewa tiap bulannya. Selain itu, bisnis rumah kost juga dapat dijadikan sebagai usaha jangka panjang. Pemilik rumah kost dapat menikmati keuntungan dari harga properti yang terus meningkat. Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh situs rumah.com pada tahun 2020, didapatkan bahwa index harga properti dari jangka waktu Q1 2017 hingga Q1 2020 terus mengalami peningkatan jika dilihat dari garis tren jangka panjang.



GAMBAR I. 1
INDEKS HARGA PROPERTI JAWA BARAT
SUMBER: [HTTPS://WWW.RUMAH.COM/](https://www.rumah.com/)

Dari segi operasional, usaha rumah kost dapat dikelola dan dijalankan dengan tidak begitu rumit. Jika tidak mau repot, pemilik rumah kost dapat mempekerjakan orang lain untuk pengelolaan tiap hari seperti bersih-bersih, jasa laundry, jaga dan kegiatan lainnya. Sedangkan, pemilik dapat fokus untuk melakukan kontrol dan pengecekan berkala. Fasilitas yang dapat ditawarkan rumah kost bermacam-macam. Jika ingin membuka usaha rumah kost kelas atas, pemilik dapat menawarkan fasilitas seperti Air Conditioner (AC), air hangat, kamar mandi dalam, dan juga lahan parkir untuk kendaraan roda empat. Selain itu, Lokasi rumah kost yang tepat juga perlu diperhatikan. Selain dekat dengan kampus atau tempat kerja, diusahakan memiliki akses yang mudah untuk ke daerah lain. Dengan demikian harga yang ditawarkan ke calon konsumen bisa lebih tinggi.

Berdasarkan fenomena yang sudah dijabarkan, maka dari itu dilakukan penelitian menggunakan metode analisis kelayakan pada rencana usaha pendirian rumah kost yang berlokasi di perumahan Pakuan Regency Kota Bogor. Tujuan dari dilakukannya analisis kelayakan ini adalah untuk mengetahui apakah bisnis rumah kost tersebut dapat dikatakan layak atau tidak untuk dijalankan.

II. KAJIAN TEORI

A. Studi Kelayakan

Menurut Sunyoto (2014), studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidaknya bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Menurut Umar (2005), studi kelayakan bisnis adalah penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan, misalnya rencana peluncuran produk baru. Sedangkan menurut Suliyanto (2010), studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*stake holder*) dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan.

B. Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Menurut Suliyanto (2010), terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam studi kelayakan bisnis, diantaranya adalah aspek hukum, aspek lingkungan, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan sumber daya manusia, dan aspek keuangan. Dalam penggunaannya tidak perlu semua aspek harus diteliti dan digunakan. Aspek yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Aspek Pasar
2. Aspek Teknis
3. Aspek Finansial

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengumpulan dan Pengolahan Aspek Pasar

Besar pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran ditentukan dengan cara melakukan survei terlebih dahulu terhadap calon pelanggan. Survei dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner. Kuesioner disebar kepada 100 orang responden dimana responden merupakan mahasiswa di kota Bogor dengan rentang usia antara 15-30 tahun. Besar pasar potensial pada usaha rumah kost ditentukan dari seberapa besar minat responden untuk tinggal di rumah kost. Berdasarkan hasil kuesioner, dari 100 responden didapatkan 88 responden atau 88% menjawab berminat. Presentase tersebut kemudian dikalikan dengan jumlah populasi yang ada sehingga didapatkan hasil pasar potensial sebesar 21571 orang. Setelah mengetahui pasar potensial, maka berikutnya dapat ditentukan besaran pasar sasaran. Pasar sasaran ditentukan dengan mengalikan presentase responden yang bersedia untuk menyewa kamar kost dengan besaran pasar potensial. Dari hasil kuesioner, didapatkan 84 dari 100 atau 80% responden bersedia untuk menyewa kamar kost. Dari data tersebut didapatkan hasil pasar tersedia sebesar 18120 orang. Pasar sasaran ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang tersedia pada rumah pemilik usaha. Rumah tersebut memiliki 2 kamar yang kemudian akan direnovasi untuk menambahkan 4 buah kamar. Sehingga jumlah kamar yang terdapat pada rumah tersebut berjumlah 6 buah. Berdasarkan hal tersebut, diketahui bahwa pasar sasaran pada usaha rumah kost ini adalah sebesar 6 orang. Proyeksi *demand* atau estimasi permintaan pasar pada usaha rumah kost ini adalah sebesar 6 orang pada tahun pertama. Estimasi permintaan tersebut diprediksi akan terus bertambah sesuai dengan pertambahan jumlah mahasiswa di kota Bogor.

B. Pengumpulan dan Pengolahan Aspek Teknis

Aspek teknis akan meliputi kebutuhan investasi dan kebutuhan operasional yang dibutuhkan dalam menjalankan usaha rumah kost. Aspek teknis menganalisis mengenai proses bisnis, kebutuhan tenaga kerja, struktur organisasi, lokasi dan *layout* tempat usaha, kebutuhan peralatan dan perlengkapan.

1. Proses Bisnis

Proses bisnis pada usaha kost terdiri dari beberapa tahapan. Tahapan-tahapan tersebut yaitu pencarian

informasi, pengajuan sewa, pembayaran, dan serah terima.

2. Kebutuhan Tenaga Kerja

Kebutuhan tenaga kerja pada usaha rumah kost ini berjumlah 2 orang yaitu pemilik usaha rumah kost yang bertugas dalam mengawasi jalannya usaha, mengatur keuangan usaha dan mengadakan pembelian peralatan dan perlengkapan yang dibutuhkan dalam usaha. Kemudian terdapat penjaga rumah kost yang bertugas sebagai penjaga dan pembersih rumah kost.

3. Struktur Organisasi

Struktur organisasi pada usaha rumah kost ini terdiri dari pemilik usaha yang mempekerjakan penjaga rumah kost. Pemilik dan penjaga rumah kost memiliki spesifikasi pekerjaan yang berbeda. Pemilik rumah kost bertugas untuk mengontrol dan memantau jalannya bisnis, mengatur keuangan bisnis, mengadakan pembelian dan keperluan rumah kost. Sedangkan penjaga rumah kost memiliki tugas untuk menjaga keamanan rumah kost, menjaga kebersihan rumah kost, dan berinteraksi langsung dengan penghuni rumah kost.

4. Lokasi Usaha

Usaha rumah kost berlokasi di Jl. Raya Pakuan Regency no 19 RT.03/RW.07, Margajaya, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat 16116. Lokasi tersebut berdekatan dengan kampus IPB Dramaga dan beberapa sekolah lainnya. Lokasi tersebut juga dikelilingi oleh fasilitas lainnya seperti tempat makan, tempat belanja, rumah sakit, dan ATM. Lokasi rumah kost juga ditunggang oleh beberapa aspek lainnya seperti akses jalan raya, listrik, air, dan internet.

5. Tempat Usaha

Rumah kost akan memiliki 6 kamar tidur, 4 kamar mandi, ruang tamu, ruang keluarga, dan dapur. Luas kamar tidur masing-masing adalah sebesar 3m x 3m. Terdapat 2 jenis kamar tidur, yaitu kamar tidur dengan kamar mandi dalam dan kamar tidur dengan kamar mandi luar. 2 buah kamar tidur akan memiliki kamar mandi dalam sedangkan 4 kamar tidur lainnya akan menggunakan kamar mandi luar.

6. Peralatan dan Perlengkapan

Untuk menjalankan usaha rumah kost dibutuhkan perlengkapan dan peralatan yang memadai. Peralatan dan perlengkapan tersebut disediakan sebagai fasilitas yang ditawarkan kepada calon penghuni rumah kost. Peralatan dan perlengkapan disediakan agar calon penghuni merasa tertarik untuk memilih rumah kost tersebut dan dapat menaikkan harga jualnya.

C. Pengumpulan dan Pengolahan Aspek Finansial

Total Kebutuhan dana yang diperlukan dalam memulai usaha rumah kost ini adalah sebesar Rp. 885,083,867. Usaha rumah kost memiliki 2 tipe kamar yang disewakan, yaitu 2 kamar dengan kamar mandi dalam dengan harga sewa Rp. 18,000,000/ tahun dan 4 kamar dengan kamar mandi luar dengan harga sewa Rp. 14,000,000/tahun. Berikut ini merupakan proyeksi pendapatan dari usaha rumah kost selama 5 tahun kedepan.

TABEL 2
PROYEKSI PENDAPATAN

No	Tahun	Pendapatan
----	-------	------------

1	2022	Rp 92,000,000
2	2023	Rp 101,200,000
3	2024	Rp 111,320,000
4	2025	Rp 122,452,000
5	2026	Rp 134,697,200

1. Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi digunakan sebagai bahan evaluasi kinerja suatu usaha. Dengan laporan laba

rugi, pendapatan atau kerugian suatu usaha dapat dilihat. Laporan laba rugi meliputi perhitungan pendapatan, biaya tidak langsung, biaya langsung, dan biaya operasional dari suatu usaha. Dari biaya-biaya tersebut, didapatkanlah laba kotor, yaitu laba yang didapatkan sebelum dikurangi oleh pajak. Setelah itu, laba kotor akan dikurangkan oleh pajak yang dibebankan sehingga didapatkanlah laba bersih. Berikut ini merupakan laporan laba rugi selama 5 periode awal dari usaha rumah kost.

TABEL 3
LAPORAN LABA RUGI

LAPORAN LABA/RUGI						
Tahun	2022	2023	2024	2025	2026	
Pendapatan						
Pendapatan	Rp 92,000,000	Rp 101,200,000	Rp 111,320,000	Rp 122,452,000	Rp 134,697,200	
Total Pendapatan	Rp 92,000,000	Rp 101,200,000	Rp 111,320,000	Rp 122,452,000	Rp 134,697,200	
Pengeluaran						
Biaya tenaga kerja langsung	Rp 25,200,000	Rp 25,671,240	Rp 26,151,292	Rp 26,640,321	Rp 27,138,495	
Biaya depresiasi	Rp 48,293,109	Rp 48,293,109	Rp 48,293,109	Rp 48,293,109	Rp 48,293,109	
Biaya listrik	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	
Biaya barang habis pakai	Rp 382,000	Rp 389,143	Rp 395,658	Rp 402,295	Rp 409,056	
Biaya internet	Rp 3,300,000	Rp 3,361,710	Rp 3,424,574	Rp 3,488,614	Rp 3,553,851	
Biaya pemasaran	Rp 708,000	Rp 721,240	Rp 734,727	Rp 748,466	Rp 762,462	
Pajak Bumi dan Bangunan	Rp 810,985	Rp 826,150	Rp 841,599	Rp 857,337	Rp 873,370	
Biaya Peralatan dan Perlengkapan	Rp -	Rp -	Rp -	Rp 13,528,400	Rp -	
Total Pengeluaran	Rp 80,502,095	Rp 81,070,594	Rp 81,648,961	Rp 95,766,544	Rp 82,838,344	
EBT	Rp 11,497,905	Rp 20,129,406	Rp 29,671,039	Rp 26,685,456	Rp 51,858,856	
Pajak	1 %	Rp 414,979	Rp 501,294	Rp 596,710	Rp 566,855	Rp 818,589
EAT	Rp 11,082,926	Rp 19,628,112	Rp 29,074,329	Rp 26,118,602	Rp 51,040,267	

2. Laporan Aliran Kas

Laporan aliran kas (*cash flow*) adalah sebuah laporan yang digunakan untuk melihat setiap pemasukkan dan pengeluaran pada keuangan usaha. Laporan aliran kas akan memudahkan untuk

menganalisa keuangan usaha apakah mengalami kenaikan atau penurunan. Dengan laporan aliran kas, dapat diketahui saldo kas akhir suatu usaha per tahunnya. Berikut ini merupakan laporan aliran kas selama 5 periode awal pada usaha rumah kost.

TABEL 4
LAPORAN ALIRAN KAS

LAPORAN ALIRAN KAS						
Tahun	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	0	1	2	3	4	5
Estimasi Aliran Kas Masuk						
Modal sendiri	Rp 885,083,867					
Pendapatan		Rp 92,000,000	Rp 101,200,000	Rp 111,320,000	Rp 122,452,000	Rp 134,697,200
Total Estimasi Aliran Kas Masuk	Rp 885,083,867	Rp 92,000,000	Rp 101,200,000	Rp 111,320,000	Rp 122,452,000	Rp 134,697,200
Estimasi Aliran Kas Keluar						
Investasi Tetap	Rp 877,031,620					
Working capital	Rp 8,052,247					
Biaya tenaga kerja langsung		Rp 25,200,000	Rp 25,671,240	Rp 26,151,292	Rp 26,640,321	Rp 27,138,495
Biaya listrik		Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001	Rp 1,808,001
Biaya barang habis pakai		Rp 382,000	Rp 389,143	Rp 395,658	Rp 402,295	Rp 409,056
Biaya internet		Rp 3,300,000	Rp 3,361,710	Rp 3,424,574	Rp 3,488,614	Rp 3,553,851
Biaya pemasaran		Rp 708,000	Rp 721,240	Rp 734,727	Rp 748,466	Rp 762,462
Pajak Bumi dan Bangunan		Rp 810,985	Rp 826,150	Rp 841,599	Rp 857,337	Rp 873,370
Biaya Peralatan dan Perlengkapan		Rp -	Rp -	Rp -	Rp 13,528,400	Rp -
Pajak		Rp 114,979	Rp 201,294	Rp 296,710	Rp 266,855	Rp 518,589
Total Estimasi Aliran Kas Keluar	Rp 885,083,867	Rp 32,323,965	Rp 32,978,779	Rp 33,652,562	Rp 47,740,289	Rp 35,063,824
Net Cash Flow	Rp -	Rp 59,676,035	Rp 68,221,221	Rp 77,667,438	Rp 74,711,711	Rp 99,633,376
Beginning Cash Balance	Rp -	Rp -	Rp 59,676,035	Rp 127,897,256	Rp 205,564,694	Rp 280,276,404
Final Cash Balance	Rp -	Rp 59,676,035	Rp 127,897,256	Rp 205,564,694	Rp 280,276,404	Rp 379,909,780

3. Laporan Neraca

Laporan neraca adalah sebuah laporan yang memberikan informasi mengenai posisi keuangan

suatu usaha dilihat dari aktiva (aset), passiva (kewajiban) dan ekuitas (modal) yang dimiliki. Berikut ini merupakan laporan neraca selama 5 periode awal pada usaha rumah kost.

TABEL 5
LAPORAN NERACA

NERACA						
Tahun	2022	2023	2024	2025	2026	
Aktiva						
Current Assets						
Final Cash Balance	Rp 59,676,035	Rp 127,897,256	Rp 205,564,694	Rp 280,276,404	Rp 379,909,780	
Total Current Assets	Rp 59,676,035	Rp 127,897,256	Rp 205,564,694	Rp 280,276,404	Rp 379,909,780	
Fixed Assets						
Investasi Tetap	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	
Total Fixed Assets	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	
Akumulasi biaya depresiasi	Rp 48,293,109	Rp 96,586,218	Rp 144,879,327	Rp 193,172,436	Rp 241,465,545	
Total Akumulasi Depresiasi	Rp 48,293,109	Rp 96,586,218	Rp 144,879,327	Rp 193,172,436	Rp 241,465,545	
TOTAL AKTIVA	Rp 888,414,546	Rp 908,342,658	Rp 937,716,987	Rp 964,135,588	Rp 1,015,475,855	
Passiva						
Liabilitas						
Hutang Jangka Panjang	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
Modal						
Modal pemilik	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	Rp 877,031,620	
Laba ditahan	Rp 11,382,926	Rp 31,311,038	Rp 60,685,367	Rp 87,103,968	Rp 138,444,235	
TOTAL MODAL	Rp 888,414,546	Rp 908,342,658	Rp 937,716,987	Rp 964,135,588	Rp 1,015,475,855	
Cek Keseimbangan	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	

4. Kelayakan Usaha

Kelayakan usaha dilakukan dengan menghitung nilai *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return*

(IRR) dan *Payback Periode* dari usaha rumah kost. Berikut ini merupakan tabel perhitungan kelayakan usaha rumah kost:

TABEL 6
KELAYAKAN USAHA

Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Period	0	1	2	3	4	5
Initial Cash Flow (Cash Out)	Rp 885,083,867					
Operational Cash Flow (Cash In)		Rp 59,676,035	Rp 68,221,221	Rp 77,667,438	Rp 74,711,711	Rp 107,685,623
Net Cash	-Rp 885,083,867	Rp 59,676,035	Rp 68,221,221	Rp 77,667,438	Rp 74,711,711	Rp 107,685,623
p/f factor 9.42%	1	0.913909706	0.83523095	0.763325672	0.69761074	0.637553226
NPV	-Rp 885,083,867	Rp 54,538,507	Rp 56,980,475	Rp 59,285,549	Rp 52,119,692	Rp 68,655,316
NPV Kumulatif	-Rp 885,083,867	-Rp 830,545,359	-Rp 773,564,884	-Rp 714,279,335	-Rp 662,159,643	-Rp 593,504,327
MARR				9.42%		
NPV		-Rp				593,504,327
Payback Period				13.64		
Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Period	0	1	2	3	4	5
Net Cash	-Rp 885,083,867	Rp 59,676,035	Rp 68,221,221	Rp 77,667,438	Rp 74,711,711	Rp 107,685,623
p/f factor 9.42%	1	0.913909706	0.83523095	0.763325672	0.69761074	0.637553226
NPV	-Rp 885,083,867	Rp 54,538,507	Rp 56,980,475	Rp 59,285,549	Rp 52,119,692	Rp 68,655,316
NPV Kumulatif	-Rp 885,083,867	-Rp 830,545,359	-Rp 773,564,884	-Rp 714,279,335	-Rp 662,159,643	-Rp 593,504,327
Net Cash	-Rp 885,083,867	Rp 59,676,035	Rp 68,221,221	Rp 77,667,438	Rp 74,711,711	Rp 107,685,623
p/f factor 14%	1	0.877192982	0.769467528	0.674971516	0.592080277	0.519368664
NPV	-Rp 885,083,867	Rp 52,347,399	Rp 52,494,015	Rp 52,423,308	Rp 44,235,330	Rp 55,928,538
NPV Kumulatif	-Rp 885,083,867	-Rp 832,736,468	-Rp 780,242,453	-Rp 727,819,145	-Rp 683,583,815	-Rp 627,655,277
IRR				-70.18%		

Dalam perhitungan ini, nilai MARR yang digunakan adalah sebesar 9.42% sesuai dengan perhitungan yang sudah dilakukan sebelumnya. Dari perhitungan kelayakan usaha rumah kost yang telah dilakukan, didapatkan hasil nilai NPV sebesar Rp 593,504,327 pada periode ke 5 dengan *payback periode* pada tahun ke 13.64 dan nilai IRR sebesar -70.18%.

IV. KESIMPULAN

A. Aspek Pasar

Pasar potensial yang terdapat pada usaha rumah kost di perumahan Pakuan Regency Kota Bogor adalah sebanyak 21571 orang. Jumlah tersebut didapatkan dari hasil kuesioner, dimana dari 100 orang responden 88% diantaranya berminat untuk tinggal di rumah kost. Populasi yang ditentukan adalah jumlah mahasiswa baru dengan rentang usia antara 15-30 tahun. Berikutnya jumlah pasar tersedia adalah sebesar 18120 orang. Untuk pasar sasaran ditentukan sebanyak 6 orang sesuai dengan jumlah kamar yang disewakan.

B. Aspek Teknis

Pada aspek teknis, terdapat rincian mengenai proses bisnis, lokasi usaha, *layout* tempat usaha, peralatan dan perlengkapan, struktur organisasi, dan kebutuhan tenaga kerja. Lokasi usaha rumah kost terletak di Jl. Raya Pakuan Regency RT.03/RW.07, Margajaya, Kec. Bogor Bar., Kota Bogor, Jawa Barat 16116. Rumah kost memiliki 6 buah kamar tidur, 4 buah kamar mandi, ruang tamu, dan dapur. Rumah kost menyediakan fasilitas berupa AC, *water heater*, *wifi*, tv, dan dapur umum. Pemilik rumah kost mempekerjakan 1 orang tenaga kerja yang bertugas sebagai petugas keamanan dan kebersihan rumah kost.

C. Aspek Finansial

Pada aspek finansial, didapatkan rincian mengenai biaya investasi, biaya produksi, biaya operasional, kebutuhan sumber dana, dan estimasi pendapatan. Usaha rumah kost diketahui membutuhkan dana investasi sebesar Rp. 877.031.620 dan kebutuhan dana *working capital* sebesar Rp. 8.052.247. Sehingga total kebutuhan dana untuk usaha adalah sebesar Rp. 885.083.867. Keseluruhan sumber dana diperoleh dari modal sendiri. Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan usaha, usaha dapat dikatakan tidak layak untuk dijalankan karena nilai $NPV < 0$ yaitu sebesar Rp. 593.504.327 dengan nilai $IRR < MARR$ yaitu sebesar -70.18% serta *payback period* selama 13.64 tahun.

REFERENSI

- [1]. Armstrong, Kotler. (2015). *Marketing an Introducing Prentice Hall twelfth edition*. England: Pearson Education, Inc
- [2]. Kasmir & Jakfar. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- [3]. Kotler, P. (2012). *Manajemen Pemasaran Jilid I. Diterjemahkan oleh Benyamin Molan*. Jakarta: Indeks.
- [4]. Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: Andi Offset.
- [5]. Sunyoto, D. (2014). *Dasar-dasar Manajemen Pemasaran: Konsep, Strategi dan Kasus*. Yogyakarta: CAPS (Center of Academic Publishing Service).