

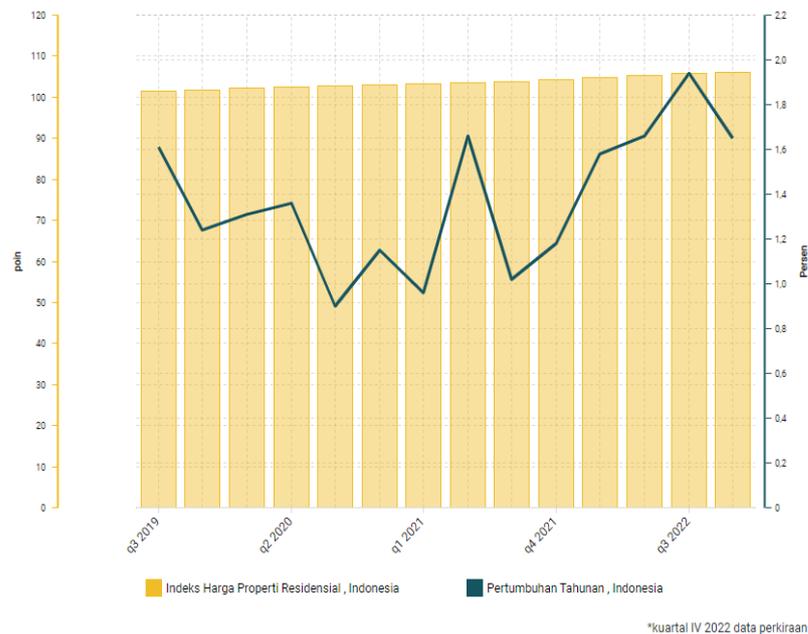
# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Di era global saat ini perilaku bisnis di masyarakat berkembang dengan pesat, salah satu bidang usaha yang terkait dengan properti yang aktif dan populer adalah perdagangan/bisnis properti. Seperti yang kita ketahui bersama, perdagangan real estate telah menjadi sektor perdagangan yang penting dan menjadi trend bagi para pengusaha/pengembang real estate. Seiring perkembangan waktu dimana perokonomian Indonesia semakin membaik, memengaruhi harga properti di Indonesia.

Bank Indonesia (BI) melaporkan laju pertumbuhan tahunan harga properti residensial di pasar perdana akan berlanjut hingga kuartal III 2022. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Q3 2022 tercatat 1,94% (YoY), naik dari 1,66% (YoY) pada kuartal sebelumnya.



Gambar 1.1 Indeks Harga Residensial

(Sumber: Mutia A, 2022)

Pada data statistik dapat dilihat kenaikan indeks harga rumah kecil dan besar masing-masing sebesar 0,72% (qtq) dan 0,38%, lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 0,31% (qtq) dan 0,28% (qtq). Di sisi penjualan, pertumbuhan penjualan residensial di pasar primer tetap kuat di kuartal ketiga. Penjualan properti residensial meningkat sebesar 13,58% pada kuartal III 2022, meskipun turun dari 15,23% pada kuartal sebelumnya (Mutia, 2022).



Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Jawa Barat

(Sumber: Novita, 2020)

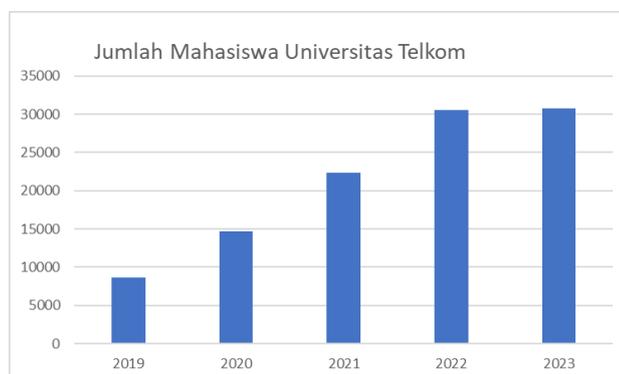
Berdasarkan data yang dirilis website rumah.com pada tahun 2020, dilihat dari garis tren jangka panjang, indeks harga properti terus meningkat dari Q1 tahun 2017 hingga Q1 tahun 2020. Dari kedua data tersebut dapat disimpulkan bahwa kenaikan indeks harga properti memungkinkan pemilik rumah kos dapat menikmati keuntungan yang diterima.

Usaha kos atau rumah kos merupakan salah satu bisnis properti yang cukup digemari oleh masyarakat Indonesia. Rumah kos merupakan jasa penyedia atau penyewaan tempat tinggal sementara yang terdiri dari beberapa kamar dan setiap kamarnya menyediakan fasilitas yang telah ditentukan oleh pemilik kos. Menurut KBBI rumah kos biasa disebut dengan indekos yaitu tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan. Banyaknya pendatang dan perantau ke Ibukota mendorong permintaan tempat tinggal atau hunian yang tinggi dengan opsi kos-kosan atau rumah kontrakan. Hal ini merupakan peluang bagi pelaku bisnis untuk

mengembangkan usaha rumah kos mereka. Membuka bisnis kos-kosan membuat pelaku bisnis dapat memperoleh pendapatan pasif dan berulang dari penyewa yang bekerja atau belajar di dekat lokasi usaha rumah kos. Oleh karena itu, lokasi rumah kos biasanya berada disekitar perkantoran, pabrik, pusat pertokoan dan kampus. Banyaknya jenis usaha kos dengan fasilitas yang disediakan oleh pemilik kos, membuat kosan memiliki jenis pasar yang berbeda seperti menengah keatas dan menengah kebawah. Adapun keuntungan dari investasi rumah kos menurut (Ramadhan, 2023) yaitu:

1. Cocok untuk investasi jangka panjang
2. Biaya perawatan relatif kecil
3. Potensi keuntungan tinggi
4. Bisa dijadikan tempat tinggal
5. Usaha yang tidak musiman
6. Harga tanah dan bangunan terus naik
7. Memberikan peluang bisnis lain.
8. Fleksibilitas harga dan waktu
9. Memiliki kuasa mengatur aset
10. Memiliki banyak peminat

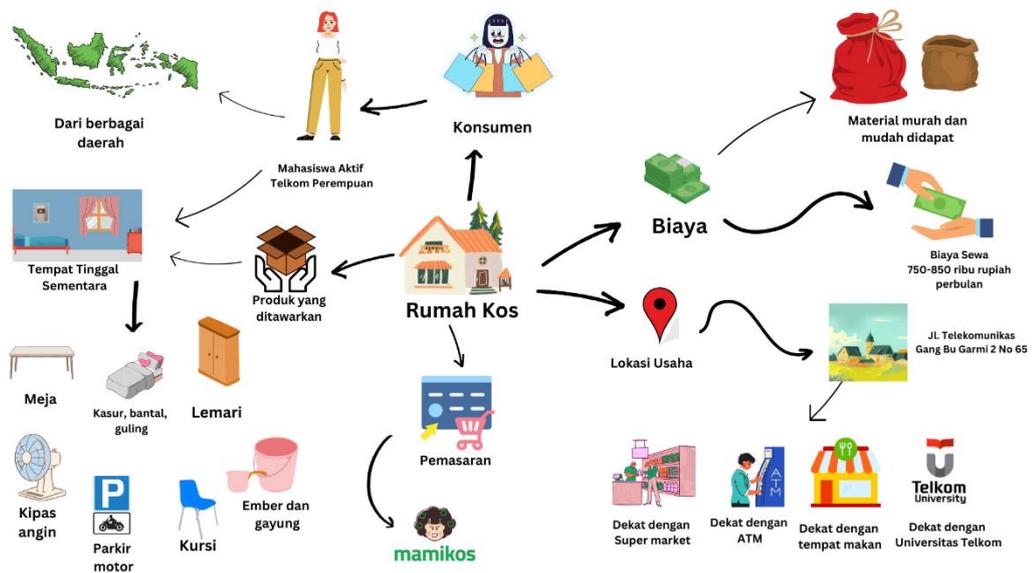
Universitas Telkom merupakan salah satu kampus swasta terbaik di Indonesia yang terletak di daerah Bandung Jawa Barat. Dengan kualitas pendidikan yang baik, pada Gambar 1.3 dapat dilihat, Universitas Telkom mengalami jumlah peningkatan mahasiswa yang mana terdapat 30.803 mahasiswa pada tahun 2023 (telkomuniversity, 2023).



Gambar 1.3 Grafik Jumlah Mahasiswa Universitas Telkom

Jumlah mahasiswa Universitas Telkom yang meningkat setiap tahunnya dan keuntungan dari investasi yang banyak membuat pelaku usaha tertarik untuk investasi membuka usaha rumah kos di sekitaran Universitas Telkom. Usaha rumah kos tidak akan berhenti dan terus berlanjut seperti di kota-kota yang memiliki perguruan tinggi, salah satunya di Bandung. Karena berjalan seiring dengan jumlah mahasiswa yang meningkat setiap tahunnya dan banyaknya mahasiswa yang datang dari berbagai daerah, hal tersebut berpengaruh pada kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, meskipun bersifat sementara waktu belajar atau bekerja. Pelaku usaha rumah kos menargetkan kalangan mahasiswa dengan harga kos yang cukup standar yaitu tidak terlalu mahal dan tidak terlalu murah dengan fasilitas yang cukup bagi mahasiswa.

Rumah kost yang akan dibeli berlokasi di Jl. Telekomunikasi, Gang Bu Garmi 2 No 56, Lengkong, Kec. Bojongsong. Dalam pengoperasiannya, pelaku usaha mementingkan beberapa faktor yang dapat memengaruhi keberhasilan bisnis rumah kost yang akan dijalankan. Faktor tersebut dapat dilihat berdasarkan rich picture diagram berikut:



Gambar 1.4 Rich Picture Diagram

Berdasarkan rich picture diagram yang telah dibuat, terlihat bahwa pemilik usaha kos harus mempertimbangkan beberapa faktor seperti lokasi usaha, konsumen, biaya, produk yang ditawarkan, dan proses pemasaran yang dilakukan. Peta tersebut

menggambarkan lokasi usaha berada di kawasan Universitas Telkom yang dekat dengan supermarket, tempat makan dan ATM. Selain itu, biaya bahan bangunan, sewa dan kebutuhan sehari-hari pada lokasi tersebut juga cukup terjangkau. Konsumen usaha kost dalam penelitian ini adalah para mahasiswa perempuan dari luar daerah yang berkuliah di Universitas Telkom sehingga memerlukan tempat tinggal sementara. Produk yang ditawarkan oleh usaha kost ini adalah kos-kosan yang memiliki dua tipe kamar yaitu dengan kamar mandi dalam dan kamar mandi luar yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kasur, lemari, meja, kursi, kipas angin dan tempat parkir. Pemasaran yang dapat dilakukan pada bisnis kost ini adalah dengan menggunakan aplikasi pencarian kost, salah satunya adalah aplikasi Mamikos. Berdasarkan permasalahan yang diketahui, pelaku usaha memerlukan suatu cara untuk menentukan kelayakan pembelian dan pembangunan usaha rumah kos. Salah satu metode yang dapat digunakan adalah analisis kelayakan untuk mengetahui layak tidaknya pembangunan dan pengoperasian usaha kost. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membantu para pelaku usaha dalam mendirikan usaha kos-kosan di kawasan Universitas Telkom.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, berdasarkan permasalahan yang telah dibahas pada latar belakang, maka pertanyaan penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kelayakan pengoperasian usaha rumah kost di kawasan Universitas Telkom ditinjau dari aspek teknis?
2. Bagaimana kelayakan pengoperasian usaha rumah kost di kawasan Universitas Telkom ditinjau dari aspek finansial?
3. Bagaimana kelayakan pengoperasian rumah kost di Kawasan Universitas Telkom ditinjau dari aspek pasar?
4. Bagaimana analisis kelayakan usaha rumah kos di Kawasan Universitas Telkom?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Tugas Akhir ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui kelayakan usaha rumah kos untuk melanjutkan usahanya dengan meninjau aspek pasar, teknis dan keuangan.
2. Temukan hasil analisis sensitivitas untuk usaha rumah kost.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat tugas akhir ini:

1. Bagi pemilik usaha, manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan dan tingkat sensitivitas pada usaha rumah kost di kawasan Universitas Telkom.
2. Bagi penelitian selanjutnya, manfaat dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai studi analisis kelayakan pada sebuah usaha

#### **I.5 Sistematika Penulisan**

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi penjelasan umum mengenai objek yang akan diambil, latar belakang dari permasalahan, Rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Batasan penelitian, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi mengenai teori-teori relevan terhadap permasalahan yang akan digunakan dalam penelitian.

##### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi mengenai metode, pendekatan dan Teknik yang akan digunakan dalam pengumpulan dan analisis data sehingga dapat menemukan jawaban dari permasalahan yang terjadi dalam penelitian.

##### **BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA**

Bab ini berisi mengenai tahap pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian dan akan diolah sebagaimana baiknya agar dapat menyelesaikan masalah.

##### **BAB V ANALISIS**

Bab ini berisi penjelasan mengenai hasil dari seluruh aktivitas yang dilakukan selama penelitian dan mengidentifikasi serta analisis permasalahan yang ada serta Bersifat opsional berupa usulan atau rekomendasi solusi untuk menyelesaikan sebagian/seluruh permasalahan yang ada.

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisikan mengenai kesimpulan dari Analisis hasil penelitian yang menjawab rumusan masalah di Bab I, serta saran yang berupa masukan atau pendapat mengenai penelitian lebih lanjut.