

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Pada saat ini, banyak dilihat jenis usaha dalam bidang properti yang dapat meraih keuntungan dalam jumlah yang cukup besar. Salah satu jenis usaha properti tersebut adalah usaha kos-kosan. Bisnis merupakan bentuk aktivitas yang pada umumnya memiliki tujuan, untuk mendapatkan keuntungan bagi pihak yang mengusahakan (Dicksee, 1932). Bisnis properti adalah suatu kegiatan bisnis yang bergerak dalam bidang kepemilikan properti, yang dilakukan oleh perorangan maupun perusahaan. Properti tersebut bisa berupa tanah, bangunan, rumah serta segala sarana dan prasarana yang termasuk didalamnya. Aktivitas di dalam bisnis properti diantaranya adalah sewa-menyewa hanya jual-beli produk properti. Salah satu usaha properti di kabupaten bandung yang paling banyak diminatin adalah usaha properti kosan. Berikut merupakan Keuntungan investasi rumah kosan yaitu :

1. Balik modalnya cepat, karena perputaran uangnya juga tidak lama. Dalam waktu paling lama sepuluh tahun, maka modal bisa dipastikan sudah bisa kembali *plus* memiliki keuntungan.
2. Investasi rumah kosan merupakan investasi yang tidak akan pernah rugi, karena harganya tidak pernah mengalami penurunan, melainkan naik pada setiap tahunnya. Ditambah lagi jika ada penambahan fasilitas tambahan, maka pemilik kosan dapat menaikkan harga sewannya minimal sebanyak 10-15 persen dari harga pasaran.
3. Usaha rumah kos-kosan akan memberikan peluang bisnis lain, peluang bisnis yang didapatkan dari investasi rumah kosan adalah menyediakan jasa *laundry* atau kantin yang bisa di jaga sendiri. Jasa-jasa tersebut merupakan peluang usaha yang berpotensi untuk mendapatkan untung yang dapat di andalkan.
4. Peminatnya yang cukup tinggi dan pemilik kosan tidak akan pernah kekurangan pelanggan, karena data menunjukkan hampir 90 persen perantauan memerlukan kos-kosan. Apalagi jika kita membangun di dekat kampus, sudah bisa dipastikan tidak pernah ada rumah kos-kosan yang kosong karena tidak ada penghuninya.

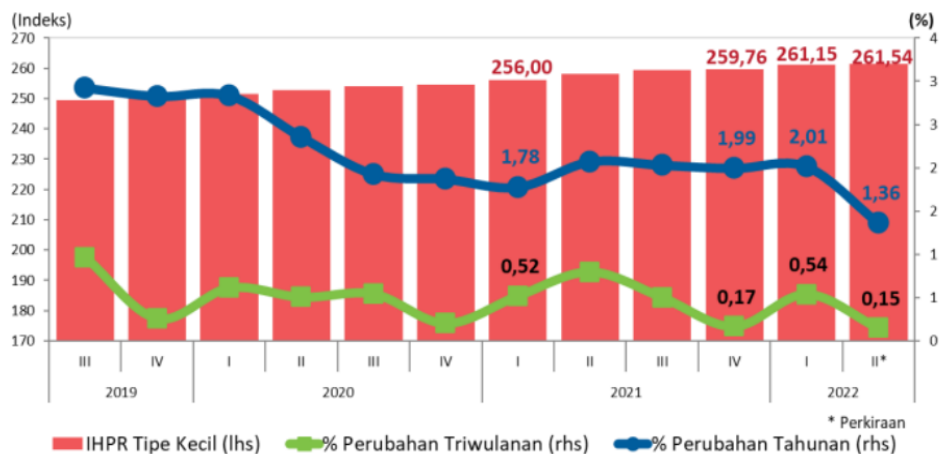
Selain keuntungan Investasi rumah kos, ada beberapa aspek yang perlu di perhatikan.

1. Membeli rumah kos sebaiknya mendapat bantuan pihak bank dalam pendanaannya.
2. Lokasi strategis sesuai dengan pasar yang dituju. Jika ingin pasarnya adalah mahasiswa/mahasiswi, pilih lokasi yang dekat dengan kampus.
3. Lokasi juga diusahakan yang bebas banjir dan mudah menjangkau transportasi umum. Pada umumnya, penghuni rumah kos tidak punya kendaraan pribadi, sehingga

jarak ke lokasi transportasi umum menjadi hal yang diperhitungkan oleh calon penghuni rumah kos.

4. Keamanan baik dari luar maupun dari dalam. Aspek keamanan menjadi faktor utama sebelum membeli rumah kos. Walaupun strategis dan murah, jika lokasinya tidak aman, akan sulit untuk membeli/membangun rumah kos. Hal keamanan ini menjadi perhatian utama bagi calon penghuni.
5. Desain. Harus disesuaikan dengan pasar yang dituju. Seberapa luas kamarnya, berapa banyak listrik yang dibutuhkan, kamar mandi apakah diluar atau di dalam. Desain menentukan harga sewa per kamar kos. Semakin besar dan semakin lengkap fasilitasnya, akan semakin mahal harga sewa kamar kos tersebut. Desain kamar menentukan banyaknya jumlah kamar yang dibangun.

Berikut ini adalah grafik perkembangan Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Kecil dari tahun 2019-2022.



Gambar I. 1 Grafik Perkembangan Harga Properti Rumah Tipe Kecil (Sumber : SHPR, 2022)

Grafik di atas merupakan perkembangan Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Kecil dari tahun 2019-2022. Data di atas menunjukkan beberapa perbedaan signifikan pada kurun waktu tertentu. Dilihat dari Tahun 2019-2022, IHPR Tipe Kecil mengalami peningkatan tiap tahunnya, akan tetapi pada persen perubahan triwulan mengalami penurunan pada triwulan ke IV tiap tahunnya.

Rumah Kosan merupakan tempat tinggal sementara bagi seseorang yang bekerja maupun mahasiswa yang sedang melanjutkan pendidikan di luar daerah kota asal sangat penting sekali, karena jika setiap harinya pulang-pergi dari kota asalnya akan memakan banyak waktu dan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi. Jika lokasi tempat tinggal dekat dengan tempat

bekerja akan memperlancar jalannya kegiatan sehari-hari. Untuk menghadapi kendala ini, banyak orang memanfaatkan dengan menyewakan rumah atau tempat untuk jangka waktu dan biaya yang sudah di tentukan yang disebut dengan rumah kosan.

Kepadatan penduduk tertinggi berada di Kecamatan Margahayu dan Kecamatan Dayeuhkolot dengan kepadatan penduduk lebih dari 10.000 jiwa/km<sup>2</sup>. Di kabupaten bandung terdapat salah satu perguruan tinggi swasta yaitu Universitas Telkom. Universitas Telkom berlokasi di Kabupaten Bandung, Jawa Barat, Indonesia. Tel-U merupakan salah satu Universitas Swasta Pertama Indonesia yang Terakreditasi Unggul oleh BAN-PT.

Berdasarkan data yang didapatkan dari bagian administrasi akademik tentang jumlah Keseluruhan mahasiswa Universitas Telkom pada tahun 2019-2022 terus mengalami peningkatan tiap tahun. Berikut merupakan jumlah keseluruhan Mahasiswa Universitas Telkom pada tahun 2019-2022.

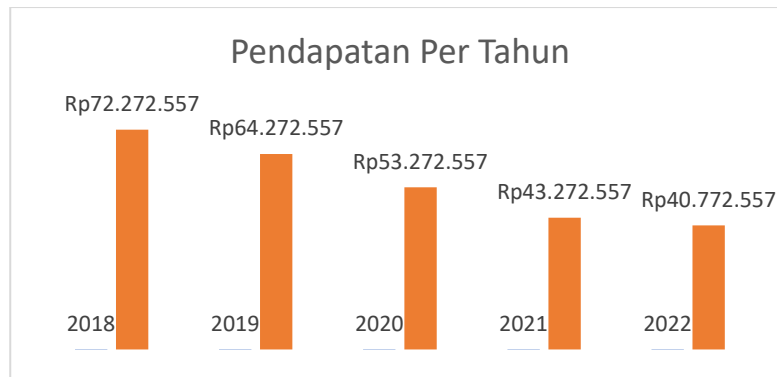
Tabel I.1 Jumlah Keseluruhan Mahasiswa Tel-U 2019-2022

Tahun	Jumlah Keseluruhan Mahasiswa
2019	8678
2020	14722
2021	22305
2022	30594

(Sumber : [baa.telkomuniversity.ac.id](http://baa.telkomuniversity.ac.id))

Tabel I.1 di atas menunjukkan peningkatan jumlah keseluruhan mahasiswa Universitas Telkom dari tahun 2019-2022 semakin meningkat. Dengan peningkatan pada jumlah mahasiswa ini membuat para pelaku bisnis untuk memperoleh penghasilan yang banyak. Banyaknya jumlah mahasiswa ini, dapat mempermudah para pelaku bisnis dalam memperoleh keuntungan dan menjadi peluang yang sangat besar dalam membuka usaha, salah satunya adalah usaha rumah kosan.

Wisma Anissa merupakan salah satu usaha bisnis yang masih berjalan dan dapat dijumpai di wilayah Kabupaten Bandung yang berlokasi di JL. PGA Blok Braja No.102,RT.04/RW/02, Lengkong Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung. Wisma Anissa berdiri pada tahun 2018. Wisma Anissa merupakan suatu usaha yang bergerak di bidang kos-kosan. Permasalahan yang dialami oleh Rumah Kosan Wisma Anissa sangat menarik untuk diteliti terutama pada mekanisme usaha. Saat menjalankan usaha Rumah Kosan Wisma Anissa memiliki permasalahan yaitu,



Gambar I.2 Pendapatan Per Tahun

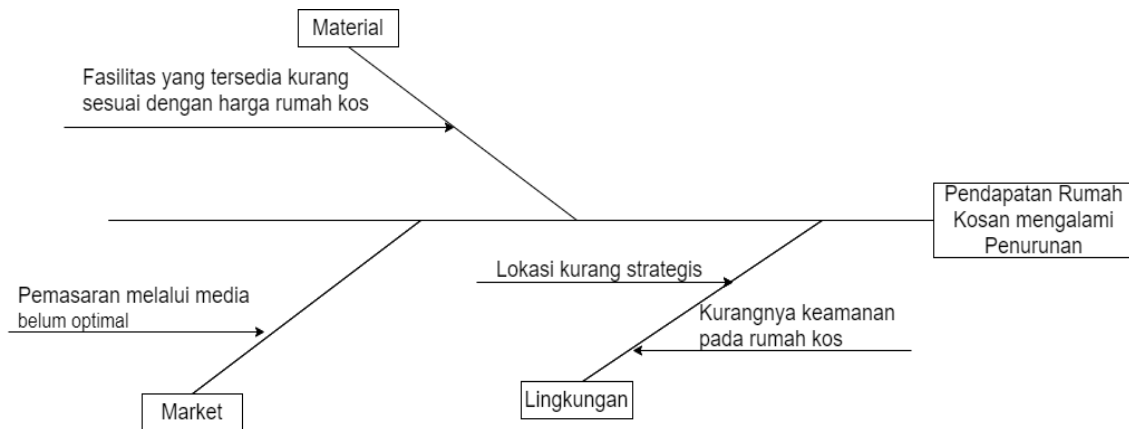
Berdasarkan Gambar I.2 menjelaskan pada Tahun 2018 pendapatan pada rumah kos Wisma Anissa yaitu Rp.72.272.557, pada Tahun 2019 sebesar Rp. 64.272.557, pada tahun 2020 sebesar Rp. 53.272.557. dan pada Tahun 2021 sebesar Rp.43.272.557 dan pada Tahun 2022 sebesar Rp. 40.772.557. Pada Tahun 2021 dan 2022 pendapatan Rumah Kosan Wisma Anissa mengalami penurunan.

Penurunan Pendapatan yang terjadi di Rumah Kos disebabkan oleh pemasaran Rumah Kos belum optimal dikarenakan masih dilakukan secara langsung. Sistem pendapatan tersebut memiliki kelemahan yang sangat kontras terutama di saat pandemi. Dikarenakan kurangnya keinginan penghuni Rumah kosan ingin melanjutkan pembayaran kosan karena penghuni melakukan perkuliahan secara *online*. Lokasi kurang strategis dan kurangnya keamanan pada Rumah Kos juga sangat mempengaruhi penurunan pendapatan Rumah Kosan.

Untuk menentukan usaha bisnis yang sesuai dengan permasalahan yang dialami pada Rumah Kosan Wisma Anissa, metode yang dilakukan adalah metode analisis kelayakan, dimana analisis kelayakan terdiri dari aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial, analisis kelayakan, analisis sensitivitas. Identifikasi aspek pasar dibagi menjadi tiga bagian diantaranya pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran, untuk aspek teknis dilakukan untuk mengetahui lokasi, layout, fasilitas dan kebutuhan tenaga kerja yang dimiliki usaha Rumah Kosan, aspek finansial dilakukan untuk mengetahui biaya investasi, biaya operasional, biaya produksi, kebutuhan dan sumber dana, laba rugi, aliran kas (*cash flow*), neraca.

Analisis kelayakan dilakukan untuk mengetahui, apakah usaha yang sedang dijalankan layak atau tidak, analisis sensitivitas digunakan untuk melihat sampai berapa persen penurunan harga atau kenaikan biaya yang terjadi dapat mengakibatkan perubahan dalam kriteria kelayakan investasi dari layak menjadi tidak layak.

Berdasarkan permasalahan analisis kelayakan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan bisnis usaha Rumah Kosan Wisma Anissa dalam meningkatkan pendapatan. Berdasarkan latar belakang diatas maka penelitian ini akan membahas masalah pada Usaha Rumah Kosan dengan judul “Pengembangan Bisnis Dan Analisis Kelayakan Pada Usaha Rumah Kosan Di Kabupaten Bandung”. Penyebab terjadinya pendapatan Rumah Kosan mengalami penurunan. Digambarkan dalam diagram fishbone sebagai berikut.



Berdasarkan gambar I.2 diatas, gejala permasalahan diatas, terdapat beberapa gejala akar permasalahan, yang menyebabkan terjadinya penurunan pendapatan pada setiap tahunnya, pada usaha Rumah Kosan Wisma Anissa sehingga pendapatan Rumah Kosan tidak menetap setiap tahunnya.

### 1. Material

Fasilitas yang tersedia kurang sesuai dengan harga rumah kos, ini sangat mempengaruhi pendapatan pada Rumah Kos. Fasilitas yang tersedia saat ini yaitu: meja belajar, kursi belajar, lemari pakaian, kasur, bantal guling, tempat sampah, meja, kompor, lemari es, pompa air, gayung, sapu rumah, pel lantai, keset, cermin, ember.

### 2. Market

Pemasaran melalui media belum optimal dikarenakan pemilik Rumah Kosan belum mempromosikan kosan tersebut melalui Instagram, WhatsApp dan tidak menyebarkan brosur.

### 3. Environment

Lokasi lingkungan yang kurang strategis, sangat mempengaruhi pendapatan Rumah kosan, dikarenakan akses jalan yang kecil dan sempit serta tidak berada di pinggir jalan, yang menyebabkan menurunnya permintaan penghuni Rumah Kosan.

Kurangnya keamanan pada Rumah kosan dan kurang menerapkan penjadwalan penugasan pada Rumah Kosan sehingga Rumah Kosan tersebut kurang terawasi dan penghuni kos bebas membawa tamu kerumah kosan yang menyebabkan kosan menjadi tidak tertib.

Setelah mengetahui faktor-faktor tersebut, selanjutnya dilakukan analisis untu mengetahui alternatif solusi pada table dibawah ini.

Tabel I. 2 Alternatif Solusi

No.	Akar Masalah	Potensi Solusi
1.	Material	Fasilitas yang tersedia kurang sesuai dengan harga rumah kos
2.	Market	Pemasaran melalui media kurang optimal
3.	Environment	Lokasi kurang strategis
		Lokasi kurang strategis Kurangnya keamanan pada rumah kos

### I.1 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kelayakan usaha rumah kos jika ditinjau dari Aspek Pasar ?
2. Bagaimana kelayakan usaha rumah kos jika ditinjau dari Aspek Teknis?
3. Bagaimana kelayakan usaha rumah kos jika ditinjau dari Aspek Finansial?

### I.2 Tujuan Tugas Akhir

1. Mengukur besarnya permintaan pada usaha rumah kos
2. Mengukur kelayakan pada usaha rumah kos jika ditinjau dari aspek pasar
3. Mengukur kelayakan pada usaha rumah kos jika ditinjau dari aspek teknis
4. Mengukur kelayakan pada usaha rumah kos jika ditinjau dari aspek finansial

### I.3 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat tugas akhir ini:

1. Bagi Pemilik usaha, manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan dan sebagai masukan bagi pemilik rumah kos ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial

2. Bagi peneliti, dapat melakukan evaluasi pada suatu bisnis yang dijalankan sesuai dengan estimasi melalui analisis sensitivitas

#### **I.4 Sistematika Penulisan**

Pada perancangan ini, diuraikan alur sistematika penulisan sebagai berikut:

##### **BAB I**

##### **Pendahuluan**

Pada bab ini berisi uraian mengenai konteks permasalahan, latar belakang permasalahan, perumusan masalah yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah, tujuan tugas akhir, batasan tugas akhir, manfaat tugas akhir, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II**

##### **Landasan Teori**

Bab ini berisi literatur yang relevan dengan permasalahan yang diambil dan dibahas pula hasil-hasil referensi buku/ penelitian/ referensi lainnya yang dapat digunakan untuk merancang dan menyelesaikan masalah. Minimal terdapat lebih dari satu metodologi/metode/kerangka kerja yang disertakan pada bab ini untuk menyelesaikan permasalahan atau meminimalisir gap antara kondisi eksisting dengan target. Pada akhir bab ini, analisis pemilihan metodologi/metode/kerangka kerja harus dijelaskan untuk menentukan metodologi/metode/kerangka kerja yang akan digunakan di tugas akhir ini.

##### **BAB III**

##### **Metodologi Perancangan**

Metodologi penyelesaian merupakan penjelasan metode / konsep / kerangka kerja yang telah dipilih pada bab Tinjauan Pustaka. Pada tugas akhir Pada bab ini

dijelaskan langkah-langkah tugas akhir secara rinci meliputi: tahap merumuskan masalah, merumuskan hipotesis, mengembangkan model, mengidentifikasi, dan melakukan operasionalisasi variabel, menyusun kuesioner, merancang pengumpulan dan pengolahan data, melakukan uji instrumen, merancang analisis pengolahan data dalam rangka perancangan sistem terintegrasi untuk penyelesaian permasalahan.

#### **BAB IV**

#### **Perancangan Sistem Integrasi**

Dalam bab ini, peneliti menjelaskan mengenai pengumpulan dan pengolahan data yang digunakan dalam proses perancangan. Data yang diolah akan digunakan sebagai penyelesaian masalah dalam perancangan ini.

#### **BAB V**

#### **Validasi dan Evaluasi Hasil Rancangan**

Bab ini berisi analisis dan pembahasan dari hasil pengolahan data pada bab sebelumnya dalam perancangan.

#### **BAB VI**

#### **Kesimpulan dan Saran**

Bab ini berisi kesimpulan dari proses perancangan dan saran yang dilakukan oleh peneliti. Saran dapat berupa perancangan di masa mendatang dan kajian yang diteliti