

**ANALISA KELAYAKAN RUMAH KOST DI DAERAH
KAMPUS
HENDRAJAYA
9521042
PEMBIMBING : SONNY SITI SONDARI, Ir ., MT
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Peranan pihak swasta dalam meningkatkan tingkat pendidikan bangsa, khususnya bangsa Indonesia sangat diperlukan mengingat keterbatasan dana yang dimiliki pemerintah. Universitas Kristen Maranatha merupakan salah satu perguruan tinggi swasta yang memiliki perkembangan jumlah mahasiswa yang cukup pesat dari tahun ke tahun.

Rumah kost merupakan kebutuhan mahasiswa/i dari luar kota Bandung yang tidak memiliki sanak saudara ataupun kerabat yang dapat ditumpangi. Sejalan dengan perkembangan jumlah mahasiswa/i Universitas Kristen Maranatha dari luar kota Bandung, maka kebutuhan akan rumah kost khususnya rumah kost disekitas Universitas Kristen Maranatha Semakin meningkat.

Pada penelitian ini dilakukan analisis kelayakan pendirian rumah kost yang terletak di Jalan Babakan Jeruk I no 5 RT 01/RW 06, konsumen utama rumah kost ini adalah untuk mahasiswa/i Universitas Kristen Maranatha yang berasal dari luar kota Bandung. Rumah kost yang akan didirikan memiliki daya tampung 11 kamar dengan masing-masing memiliki kamar mandi sendiri yang dilengkapi dengan *waterheater*, dengan 3 orang pembantu yang siap melayani penghuni kost. Berdasarkan pengumpulan data mengenai jumlah mahasiswa/i dari luar kota Bandung yang memerlukan rumah kost, terlihat bahwa pendirian rumah kost tersebut memiliki prospek yang cukup baik sebab peluang pasarnya masih cukup terbuka lebar. Kelebihan rumah kost ini dibandingkan dengan kompetitor yang ada disekitarnya, yaitu kenyamanan dan keasrian bangunan rumah kost yang masih baru dengan fasilitas memuaskan dan harga yang terjangkau.

Dari hasil analisis finansial dan sensitivitas dengan tingkat hunian penuh didapatkan hasil *payback periode* selama 12 tahun 3 bulan 8 hari dan nilai *Interest Rate of Return* sebesar 12,32 %. Dengan tingkat hunian kamar sebanyak 9 kamar pun proyek ini masih layak untuk dilaksanakan.

Kesimpulan yang didapatkan dari hasil pengolahan data, ternyata pendirian rumah kost tersebut layak menurut analisis pasar, analisis teknis dan analisis finansial.

DAFTAR ISI

Halaman

SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR -----	i
SURAT SELESAI TUGAS AKHIR -----	ii
ABSTRAK -----	iii
KATA PENGANTAR -----	iv
DAFTAR ISI -----	vi
DAFTAR ISTILAH PENTING -----	x
DAFTAR TABEL -----	xi
DAFTAR LAMPIRAN -----	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah -----	1
1.2. Identifikasi Masalah -----	2
1.3. Tujuan Penelitian -----	3
1.4 Metodologi -----	3
1.5. Pembatasan Masalah -----	6
1.6. Sistematika Penulisan -----	7

BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Studi Kelayakan -----	8
2.2. Analisis Aspek Pemasaran -----	14
2.2.1. Penawaran dan Permintaan (Supply dan Demand) -----	16
2.2.2. Pangsa Pasar dan Persaingan -----	18
2.2.3. Analisa Kompetitor -----	21
2.2.4. Strategi Pemasaran -----	26
2.2.5. Strategi Produk -----	26
2.2.6. Strategi Promosi -----	27
2.3. Aspek Teknis -----	29
2.4. Aspek Finansial -----	39
2.4.1. Sumber Dana -----	42
2.4.2. Analisa Biaya -----	43
2.4.2.1. Laporan Laba Rugi -----	48
2.4.2.2. Aliran Kas (<i>cash flow</i>) -----	49
2.4.3. Metoda-metoda Dalam Menilai Proyek Investasi -----	49

BAB III STUDI KASUS

3.1. Spesifikasi Bangunan Proyek -----	52
3.1.1. Data Tanah dan Bangunan -----	52
3.1.2. Data perlengkapan Tambahan Rumah Kost -----	54
3.2. Total Biaya -----	55

BAB IV ANALISA

4.1. Analisa Pemasaran-----	57
4.1.1. Analisa Supply-----	57
4.1.1.1. Harga dan Fasilitas Kompetitor -----	59
4.1.1.2. Fasilitas Rumah Kost Proyek -----	61
4.1.1.3. Spesifikasi Pelayanan-----	62
4.1.1.4. Promosi -----	63
4.1.2. Analisa Demand-----	65
4.2. Analisa Teknik -----	66
4.2.1. Pemilihan Lokasi-----	66
4.2.2. Analisa Spesifikasi Bangunan-----	67
4.2.3. Fasilitas Didalam Kamar-----	69
4.2.4. Fasilitas Diluar Kamar-----	69
4.3. Analisa Finansial-----	70
4.3.1. Laporan Laba Rugi-----	71
4.3.2. Perkiraan Cash flow -----	72
4.3.3. Laporan Laba Rugi Akhir Tahun -----	76
4.3.4. Analisa Payback Periode-----	83
4.3.5. Net Present Value (NPV) -----	86
4.3.6. Internal Rate of Return (IRR) -----	89
4.3.7. Analisa Sensitivitas -----	90

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan -----	91
5.2. Saran -----	92
DAFTAR PUSTAKA -----	xiii

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Data Perlengkapan Rumah Kost-----	54
Tabel 3.2 Ringkasan RAB-----	55
Tabel 4.1 Data Tempat Kost Di Daerah Sekitar Kampus UKM -----	58
Tabel 4.2 Tabel Perbandingan Fasilitas dan Pelayanan -----	64
Tabel 4.3 Tabel Jumlah Mahasiswa yang Diterima-----	65
Tabel 4.4 Tabel Jumlah Mahasiswa Dari Luar Bandung -----	66
Tabel 4.5 Tabel Spesifikasi Struktur Bangunan serta Peraturan yang Dipergunakan-----	67
Tabel 4.6 Tabel Perkiraan Cash Flow -----	72
Tabel 4.7 Tabel Laporan Laba Rugi Akhir Tahun -----	76
Tabel 4.8 Tabel Cashflow -----	80
Tabel 4.9 Tabel Payback Periode-----	84
Tabel 4.10 Tabel Pendapatan Bersih-----	85
Tabel 4.11 Tabel Net Present Value (NPV) dengan Tingkat Bunga 15 % -----	87
Tabel 4.12 Tabel Net Present Value (NPV) dengan Tingkat Bunga 20 % -----	88
Tabel 4.13 Tabel Sensitivitas -----	90

LAMPIRAN

- Lampiran A : Gambar Rumah
- Lampiran B : Rencana Anggaran Biaya (RAB)
- Lampiran C : Laporan Rugi Laba per Bulan
- Lampiran D : Laporan Perkiraan Cash Flow
- Lampiran E : Laporan Rugi Laba Akhir Tahun
- Lampiran F : Laporan Payback, NPV & IRR

DAFTAR ISTILAH PENTING

Beberapa istilah yang perlu diketahui adalah :

1. Aktiva lancar

Terdiri dari kas, surat berharga, wesel tagih, piutang dagang, persediaan barang, biaya dibayar dimuka, perlengkapan toko dan perlengkapan kantor.

2. Aktiva tetap

Terdiri dari tanah, bangunan, mesin dan peralatan serta sarana dan prasarana.

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Didefinisikan sebagai tingkat bunga tertentu yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari semua proceed yang diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran.

4. Modal sendiri

Adalah modal yang berasal dari pemilik perusahaan, pemegang saham utama dan pemegang saham umum.

5. Modal pinjaman

Modal yang besar dari kreditur.