

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pendidikan merupakan faktor kunci kemajuan suatu bangsa. Oleh karena itulah faktor ini harus mendapat perhatian yang serius dari berbagai pihak. Upaya peningkatan pendidikan memerlukan biaya yang tidak sedikit, oleh karena itu dalam mengatasi keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah maka peran swasta sangat dibutuhkan.

Perkembangan perguruan tinggi yang ada di Bandung cukup pesat dari tahun ke tahun, hal ini terlihat dari penambahan jumlah mahasiswa/i yang terdaftar baik di perguruan tinggi negeri maupun swasta. Dari jumlah tersebut mahasiswa/i yang berasal dari luar kota Bandung pun cukup banyak.

Oleh karena itulah maka rumah kost merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi mahasiswa/i yang berasal dari luar Bandung, apabila mereka tidak memiliki sanak saudara ataupun kerabat yang dapat ditumpanginya. Biasanya para mahasiswa/i tersebut akan memilih rumah kost yang berada disekitar kampus, untuk menghemat biaya transport dan waktu.

Pada dasarnya setiap manusia berkeinginan menanamkan modalnya dalam berbagai usaha. Untuk memilih usaha mana yang akan dipilih bukanlah pekerjaan yang mudah. Hal ini menjadi salah satu faktor yang mendorong munculnya ide untuk mendirikan rumah kost.

Rumah kost adalah jenis industri jasa yang menawarkan pelayanan penyewaan ruangan (kamar) dengan berbagai fasilitas lain yang disediakan sebagai tempat tinggal sementara dalam jangka waktu tertentu.

Melihat fenomena diatas, penulis merasa tertarik untuk meneliti kelayakan pendirian rumah kost.

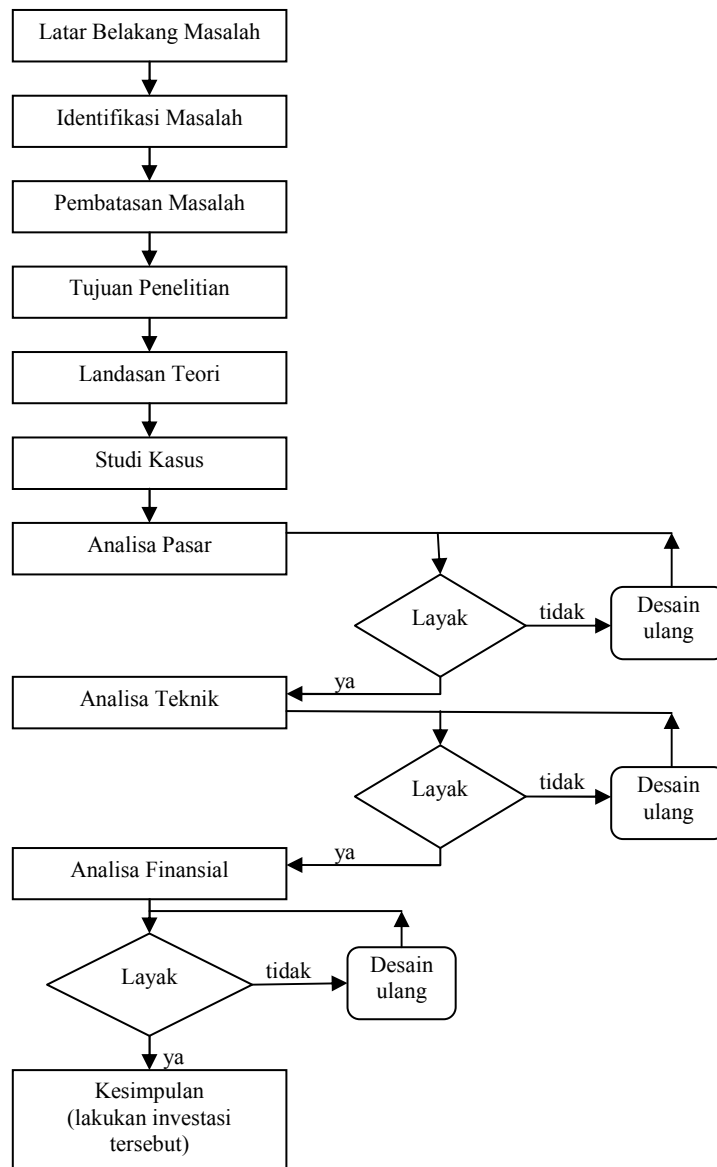
## **1.2. Identifikasi Masalah**

Pertimbangan seseorang dalam kelayakan pendirian rumah kost ini adalah bergantung kepada banyak faktor, seperti cepat atau lambat kembalinya modal, kemudahan dalam memasarkan (aspek pemasaran), kemampuan dari pemilik rumah kost untuk memenuhi kebutuhan yang diinginkan oleh konsumen (aspek teknik), dan pengaruh dari banyaknya dana yang dikeluarkan dengan pendapatan (aspek finansial).

### 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan (feasibility) proyek pembangunan rumah kost yang ditinjau dari aspek pemasaran, teknik dan finansial.

### 1.4. Metodologi



**Bagan Diagram Alir Penelitian**

Uraian mengenai tahapan metodologi adalah sebagai berikut :

### Latar belakang Masalah

Dalam tahap ini penulis memaparkan alasan yang melatarbelakangi pemilihan topik penelitian yang dipilih.

### Identifikasi Masalah

Pada tahap ini penulis menguraikan faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam pendirian rumah kost

### Pembatasan Masalah

Pada tahap ini penulis melakukan pembatasan terhadap permasalahan yang akan diteliti agar penelitian dapat terarah dan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

### Tujuan Penelitian

Pada tahap ini penulis menentukan tujuan penelitian dibuatnya laporan ini dengan maksud agar informasi yang akan dihasilkan oleh laporan ini nantinya akan sesuai dengan apa yang diinginkan oleh penulis.

### Landasan Teori

Pada tahap ini penulis mencari referensi yang berhubungan dengan topik penelitian untuk mendapatkan teori-teori yang akan dijadikan sebagai landasan dalam memecahkan masalah yang dihadapi.

### Studi Kasus

Pada tahap ini penulis menguraikan spesifikasi teknis mengenai data lokasi, luas tanah dan bangunan, fasilitas rumah kost, Rencana Anggaran Bangunan dan fasilitasnya, dan harga sewa yang ditetapkan.

### Analisa Pasar

Dari segi pemasaran penulis ingin menguraikan sampai sejauh mana pendirian rumah kost ini mendapat kelayakan dengan mempertimbangkan kebutuhan akan rumah kost.

Analisa kompetitor menekankan pada persaingan yang akan dihadapi dengan didirikannya rumah kost dengan mempertimbangkan jumlah kompetitor, produk / fasilitas, harga yang diberikan, promosi serta lokasi tempat kost masing-masing kompetitor.

Analisa konsumen menekankan pada sasaran utama terhadap penghuni rumah kost yang akan didirikan.

Analisa strategi pemasaran menekankan pada fasilitas, harga promosi dan lokasi yang dapat memberikan nilai tambah rumah kost yang akan dibangun dengan kompetitor yang ada.

### Analisa Teknis

Analisa teknis menguraikan mengenai fasilitas luar dan dalam kamar kost, manajemen operasional, yang meliputi sistem pembayaran dan sistem pemesanan, *layout* atau tata letak rumah, spesifikasi pelayanan yang diberikan.

### Analisa Finansial

Analisa finansial yang dilakukan adalah :

1. *Analisa Payback Periode*
2. *Analisa Net Present Value*
3. *Analisa Internal Rate of Return*
4. *Analisa Sensitivitas*

### Kesimpulan

Tahap terakhir dari penelitian ini adalah menyimpulkan seluruh hasil baik itu hasil dari pengamatan maupun hasil dari perhitungan dan juga analisa mengenai aspek pasar, teknis dan finansial. Dan juga diberikan saran-saran yang berguna bagi perkembangan dan tindak lanjut studi proyek di masa yang akan datang.

#### **1.5. Pembatasan Masalah**

Dalam menyusun analisa kelayakan pembangunan rumah kost ini penulis membatasi masalah sebagai berikut :

1. Lokasi yang akan dijadikan rumah kost terletak disekitar kampus.
2. Pesaing yang ditinjau hanya terbatas pada daerah sekitar lokasi proyek.
3. Analisa kelayakan meliputi analisa dalam segi pasar, teknis, dan finansial.
4. Aspek teknis hanya dilihat dari spesifikasi bangunan tanpa dilakukan perhitungan struktur karena dianggap sudah sesuai dengan peraturan yang ada.
5. Analisa kelayakan tidak membahas mengenai AMDAL dan Dampak Sosial.

## **1.6. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan penjelasan yang berisi mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah dan sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini membahas mengenai teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam laporan ini, dimana teori ini digunakan sebagai landasan dan kerangka berpikir dalam penganalisaan.

### **BAB III : STUDI KASUS**

Bab ini berisi uraian data-data yang dikumpulkan dan pengolahan data-data.

### **BAB IV : ANALISIS MASALAH**

Bab ini berisi analisa-analisa sehubungan dengan pengumpulan data yang diperoleh dari perhitungan-perhitungan yang dilakukan, baik dari segi pasar, teknis, dan finansial.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab terakhir ini berisi kesimpulan layak atau tidaknya rumah kost ini didirikan berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan, serta beberapa saran yang perlu dipertimbangkan untuk penelitian lanjutan.