

ABSTRAK

Tempat kos saat ini di sekitar kampus Universitas Kristen Maranatha semakin banyak, namun sangat sedikit sekali yang menyediakan tempat kos khusus bagi mereka yang pria. Saat ini, di jalan Cibogo akan didirikan sebuah tempat kos tersebut. Tetapi untuk dapat mengetahui apakah proyek tersebut layak untuk direalisasikan atau tidak, maka diperlukan suatu penelitian yang dipandang dari aspek pasar, aspek teknik, aspek hukum dan sosial, dan aspek finansial secara keseluruhan.

Langkah awal yang dilakukan untuk seluruh aspek adalah dengan mengumpulkan data melalui kuesioner dan wawancara dengan mahasiswa pria Universitas Kristen Maranatha dan beberapa pemilik tempat kos. Target dari tempat kos pria yang akan didirikan ini adalah mahasiswa pria Universitas Kristen Maranatha yang berasal dari luar Bandung dan dalam kota Bandung. Dari hasil kuesioner didapatkan bahwa 89.95% responden saat ini tinggal di tempat kos, dan sisanya sewa/ kontrak rumah atau tinggal dengan saudara. 43.53% responden memilih tempat kos yang sekarang karena dekat dengan kampus, dan 34.92% pergi ke kampus dengan jalan kaki, berdasarkan analisa konsumen maka tempat kos pria ini akan didirikan sesuai dengan kebutuhan konsumen tersebut. Untuk mendirikan tempat kos ini masih memiliki peluang sebanyak 261 kamar untuk didirikan sehingga pangsa pasar yang dapat diraih yaitu sebesar 11.11% dan posisi dari tempat kos pria ini adalah sebagai penantang pasar (*market challenger*) pada ± 86 tingkat pesaing yang hampir sama dengan tempat kos pria ini. Berdasarkan aspek pasar, proyek pendirian tempat kos pria ini dinyatakan layak untuk didirikan karena saat ini permintaan akan tempat kos lebih besar dibandingkan dengan penawaran yang tersedia.

Berdasarkan analisis teknik, proyek pendirian tempat kos pria dinyatakan layak karena semua peralatan dan perlengkapan yang diperlukan dapat tersedia dan dapat diperoleh dengan mudah, dan sumber daya manusia yang dibutuhkan juga dapat tersedia. Pembangunan dari tempat kos pria ini membutuhkan waktu ± 1 tahun mulai dari studi awal sampai peresmian. Berdasarkan analisis hukum dan sosial, proyek pendirian tempat kos pria ini dinyatakan layak karena dapat memenuhi semua aspek legal yang dibutuhkan dan memiliki dampak positif yang lebih besar daripada dampak negatif dari pembangunan proyek tersebut. Selanjutnya berdasarkan aspek finansial jika investor menginginkan *Payback Period* selama 5 tahun maka pendirian tempat kos pria ini dinyatakan tidak layak karena menghasilkan nilai *Net Present Value* yang negatif sebesar Rp. 1.286.577.509,-. Tetapi jika investor menginginkan proyek ini layak ($NPV > 0$, $IRR > MARR$) maka dibutuhkan waktu *Payback Period* selama 22 tahun 6 bulan dengan *Net Present Value* sebesar Rp. 80.393.202,- dan *Internal Rate of Return* 10.44 %.

Sehingga secara keseluruhan proyek pendirian tempat kos pria di Jalan Cibogo ini tidak layak untuk direalisasikan.

DAFTAR ISI

Cover depan	
Halaman awal tugas akhir	
Lembar pengesahan	
Lembar pernyataan hasil karya pribadi	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar dan ucapan terimakasih	v
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xiv
Daftar Gambar	xvi
Daftar Lampiran	xvii
Bab 1 Pendahuluan	
1.1 Latar Belakang Masalah	1-1
1.2 Identifikasi Masalah	1-2
1.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi	1-3
1.4 Perumusan Masalah	1-3
1.5 Tujuan Penelitian	1-4
1.6 Sistematika Penulisan	1-4
Bab 2 Tinjauan Pustaka	
2.1 Pengertian studi kelayakan	2-1
2.2 Perbedaan Intensitas Studi Kelayakan	2-2
2.3 Lembaga-Lembaga Yang Memerlukan Studi Kelayakan	2-3
2.4 Tahap-Tahap Dalam Melakukan Studi Kelayakan	2-4
2.5 Aspek Pasar	
2.5.1 Peramalan permintaan.....	
2.5.1.1 Metode linier	2-6
2.5.1.2 Metode <i>Simple Average</i>	2-6

2.5.1.3 Metode <i>Single Moving Average</i>	2-7
2.5.1.4 Metode <i>Double Moving Average</i>	2-7
2.5.1.5 Metode <i>Weighted Moving Average</i>	2-7
2.5.1.6 Metode <i>Single Eksponensial Smoothing</i>	2-8
2.5.1.7 Metode <i>Double Eksponensial Smoothing</i>	2-8
2.5.1.8 Coefficient Variance	2-9
2.5.2 Segmentasi	2-10
2.5.3 <i>Targetting</i>	2-10
2.5.4 <i>Positioning</i>	2-11
2.5.5 Strategi pemasaran	2-11
2.5.6 <i>Marketing mix</i>	
2.5.6.1 <i>Product</i>	2-13
2.5.6.2 <i>Price</i>	2-14
2.5.6.3 <i>Place</i>	2-17
2.5.6.4 <i>Promotion</i>	2-19
2.5.6.5 <i>People</i>	2-19
2.5.6.6 <i>Physical Evidence</i>	2-20
2.5.6.7 <i>Process</i>	2-20
2.5.7 Siklus hidup produk	2-20
2.5.8 Metode-metode penentuan sampel	
2.5.8.1 Populasi dan sampel	2-21
2.5.8.2 Teknik sampling	2-22
2.5.8.3 Penentuan jumlah sampel	2-24
2.5.8.4 Teknik dan Metode Pengumpulan Data	2-24
2.6 Aspek teknik	
2.6.1 Lokasi proyek	2-27
2.6.2 Penentuan <i>lay out</i>	2-29
2.6.3 Perencanaan Pelaksanaan Proyek	2-29
2.7 Aspek peraturan dan dampak lingkungan	
2.7.1 Legal Perusahaan	2-30
2.7.2 <i>Social Profitability Aspect (SPA)</i>	2-30

2.8Aspek finansial	
2.8.1 Rencana penjualan	2-31
2.8.2 Rencana manufakturing	2-31
2.8.3 Rencana umum	2-32
2.8.4 Metode Depresiasi	2-32
2.8.5 <i>Project Cost Summary</i>	2-32
2.8.6 Laporan laba-rugi	2-33
2.8.7 <i>Cash flow</i>	2-33
2.8.8 Neraca keuangan	2-33
2.8.9 Rasio keuangan	
2.8.9.1 <i>Activity ratio</i>	2-35
2.8.9.2 <i>Profitability ratio</i>	2-36
2.8.9.3 <i>Net Present Value (NPV)</i>	2-37
2.8.9.4 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	2-37
2.8.9.5 <i>Payback Period</i>	2-38
2.8.9.6 <i>Break Even Point (BEP)</i>	2-38
2.8.9.7 Analisis sensitivitas	2-39
2.8.9.8 Analisis resiko	2-40

Bab 3 Metodologi Penelitian

3.1 Penelitian Pendahuluan	3-5
3.2 Studi Pustaka.....	3-5
3.3 Latar Belakang Masalah	3-5
3.4 Identifikasi Masalah	3-5
3.5 Pembatasan Masalah dan Asumsi	3-6
3.6 Perumusan Masalah	3-6
3.7 Tujuan Penelitian	3-7
3.8 Pengumpulan data	3-7
3.8.1 Kuesioner Penelitian	3-7
3.8.2 Penentuan jumlah sampel	3-8

3.9 Rekapitulasi hasil Kuesioner.....	3-9
3.10 Pengolahan dan analisis data aspek pasar.....	3-9
3.11 Pengolahan dan analisis data aspek teknik.....	3-10
3.12 Pengolahan dan analisis data aspek hukum dan sosial	3-10
3.13 Pengolahan dan analisis data aspek finansial.....	3-10
3.14 Kesimpulan dan saran.....	3-11

Bab 4 Pengumpulan Data

4.1 Hasil pengumpulan data	
4.1.1 Data jumlah mahasiswa- mahasiswi yang masuk UKM	
Tahun 2002-2006	4-1
4.1.2 Rekap jumlah data mahasiswa- mahasiswi UKM	
Tahun 2002-2006	4-4
4.2 Informasi Kos yang ada di sekitar UKM	4-4
4.3 Kuesioner	4-9

Bab 5 Pengolahan dan Analisis Data

5.1 Aspek pasar	
5.1.1 Data jumlah mahasiswa pria	5-1
5.1.2 Peramalan permintaan jumlah mahasiswa UKM	5-2
5.1.3 Keadaan pasar sekarang	5-6
5.1.4 Analisis konsumen	5-10
5.1.5 Analisis kompetitor	5-11
5.1.6 Segmentasi, <i>Targeting</i> , <i>Positioning</i>	
5.1.6.1 Segmentasi	5-14
5.1.6.2 <i>Targeting</i>	5-15
5.1.6.3 <i>Positioning</i>	5-15
5.1.7 Strategi pemasaran	5-15
5.1.8 <i>Marketing mix</i>	5-16
5.1.9 Siklus hidup produk	5-20

5.2 Aspek teknik	
5.2.1 Spesifikasi pembangunan proyek	5-23
5.2.2 Penentuan sumber daya yang dibutuhkan	5-26
5.2.3 Sumber daya manusia yang dibutuhkan	5-26
5.2.4 Struktur organisasi	5-27
5.2.5 Peralatan yang dibutuhkan	5-28
5.2.6 Perancangan <i>lay out</i>	5-29
5.2.7 Penentuan jadwal pelaksanaan proyek	5-29
5.3 Aspek Hukum dan Sosial	
5.3.1 Legal perusahaan	5-33
5.3.2 <i>Social Profitability Aspect (SPA)</i>	5-34
5.4 Aspek finansial	
5.4.1 Estimasi jumlah penjualan	5-36
5.4.1.2 Rencana manufaktur	5-36
5.4.1.3 Rencana umum	5-38
5.4.1.4 Depresiasi	5-39
5.4.1.5 <i>Project cost summary</i>	5-39
5.4.1.6 Harga pokok penjualan	5-41
5.4.1.7 Penerimaan dari penjualan	5-42
5.4.1.8 Laporan laba-rugi	5-44
5.4.1.9 <i>Cash flow</i>	5-44
5.4.1.10 Neraca keuangan	5-45
5.4.1.11 Rasio keuangan	
5.4.1.11.1 <i>Activity ratio</i>	5-46
5.4.1.11.2 <i>Profitability ratio</i>	5-47
5.4.1.12 <i>Net Present Value (NPV)</i>	5-49
5.4.1.13 <i>Payback Period</i>	5-49
5.4.2 Usulan Perhitungan Aspek Finansial Untuk Mengetahui Kelayakan dari Pembangunan Tempat Kos Pria	5-50
5.4.2.1 Harga pokok penjualan	5-50

5.4.2.2 Penerimaan dari penjualan	5-51
5.4.2.3 Laporan laba-rugi	5-52
5.4.2.4 <i>Cash flow</i>	5-53
5.4.2.5 Neraca keuangan	5-54
5.4.2.6 <i>Net Present Value</i> (NPV)	5-55
5.4.2.7 <i>Payback Period</i>	5-56
5.4.3 Analisis sensitivitas	5-57
5.4.4 Analisis resiko	5-58

Bab 6 Kesimpulan dan Saran

6.1 Kesimpulan	6-1
6.2 Saran	6-2

Daftar Pustaka

Lampiran

Komentar dosen penguji

Data penulis

DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
2.1	Peramalan Metoda Single Moving Average 2-7	2-7
2.2	Peramalan Metoda <i>Double Moving Average</i>	2-8
3.1	Tabel Perhitungan Jumlah Kuesioner	3-9
4.1	Data Jumlah Mahasiswa-Mahasiswi yang masuk UKM	4-2
4.2	Rekap Jumlah Data mahasiswa- mahasiswi UKM	4-3
4.3	Informasi kos yang ada di sekitar UKM	4-3
4.4	Rekapitulasi Kuesioner Penelitian	4-9
5.1	Data jumlah mahasiswa Universitas Kristen Maranatha	5-1
5.2	Ringkasan error hasil peramalan mahasiswa luar Bandung	5-3
5.3	Ringkasan error hasil peramalan mahasiswa dalam kota Bandung	5-3
5.4	Hasil peramalan jumlah mahasiswa luar Bandung yang masuk UKM lima tahun mendatang	5-4
5.5	Hasil peramalan jumlah mahasiswa dalam kota Bandung yang masuk UKM lima tahun mendatang	5-4
5.6	Uji Verifikasi	5-5
5.7	Pasar potensial mahasiswa UKM luar Bandung	5-7
5.8	Pasar potensial mahasiswa UKM dalam kota Bandung	5-7
5.9	Permintaan efektif mahasiswa UKM luar Bandung	5-8
5.10	Permintaan efektif mahasiswa UKM dalam kota Bandung	5-8
5.11	Total permintaan efektif mahasiswa UKM	5-9
5.12	Penawaran kamar kos di sekitar kampus UKM	5-9
5.13	Kesempatan pasar dari tempat kos pria	5-10
5.14	Data Komptitor	5-11
5.15	Fasilitas yang akan diterapkan	5-16
5.16	Harga kamar	5-18
5.17	Jadwal Pelaksanaan Proyek	5-29

DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
5.18	Biaya Tenaga Kerja	5-37
5.19	Biaya <i>Overhead</i>	5-37
5.20	Biaya Administrasi & Umum	5-38
5.21	Biaya <i>Maintanance</i>	5-38
5.22	Biaya Promosi	5-39
5.23	<i>Venture Initiation Cost</i>	5-40
5.24	Biaya investasi	5-40
5.25	Project Cost Summary	5-41
5.26	Harga Pokok Penjualan	5-42
5.27	Penerimaan dari pendapatan untuk bulan ke-1	5-43
5.28	Penerimaan dari pendapatan untuk bulan ke-2 – bulan ke-12	5-43
5.29	Total Penerimaan pendapatan dari tahun ke-1, tahun ke-2 dan seterusnya	5-43
5.30	Laporan Laba Rugi	5-44
5.31	<i>Cash Flow</i>	5-45
5.32	Neraca	5-46
5.33	Harga Pokok Penjualan	5-50
5.34	Penerimaan dari pendapatan untuk bulan ke-1	5-51
5.35	Penerimaan dari pendapatan untuk bulan ke-2 –bulan ke-12	5-52
5.36	Total Penerimaan pendapatan dari tahun ke-1, tahun ke-2 dan seterusnya	5-52
5.37	Laporan Laba Rugi	5-53
5.36	Cash Flow	5-54
5.37	Neraca	5-55

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Judul	Halaman
2.1	Siklus hidup produk	2-21
3.1	Metodologi Penelitian	3-1
5.1	Plot data jumlah mahasiswa luar kota Bandung lima tahun yang lalu	4-28
5.2	Grafik Uji Verifikasi Hasil Peramalan	5-2
5.3	Struktur Organisasi Tempat Kos Pria	5-27

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
1	Contoh kuesioner penelitian bagi mahasiswa luar Bandung & dalam kota Bandung yang saat ini kos atau tinggal dengan sanak saudara atau sewa/ kontrak rumah	L1-1
2	Peramalan permintaan data jumlah mahasiswa luar Bandung dan dalam kota Bandung yang masuk Universitas Kristen Maranatha	L2-1
3	Contoh brosur	L3-1
	Peta lokasi jalan sekitar Universitas Kristen Maranatha	L4-1
	Peta lokasi pendirian tempat kos pria	L4-2
4	ARC dari tempat kos pria	L4-3
	Layout tempat kos pria	L4-4
	<i>Gantt Chart</i>	L4-7
	Perhitungan Kebutuhan utama dan penunjang tempat kos	L5-1
	Perhitungan Biaya Depresiasi	L5-2
	Perhitungan Biaya Tarif Listrik	L5-4
5	Biaya Telepon	L5-15
	Perincian Biaya Overhead	L5-18
	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan	L5-19
	Perhitungan Ijin Mendirikan Bangunan	L5-27
	Penerimaan dari Pendapatan	L5-31
6	Harga Pokok Penjualan tahun ke-1 sampai tahun ke-3	L6-1
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-4 sampai tahun ke-5	L6-2
7	Laporan Laba Rugi tahun ke-1 sampai tahun ke-5	L7-1
8	Cash Flow tahun ke-ke-0 sampai tahun ke-3	L8-1
	Cash Flow tahun ke-4 sampai tahun ke-5	L8-2
	Neraca tahun ke-0 sampai tahun ke-1	L9-1
9	Neraca tahun ke-2 sampai tahun ke-3	L9-2
	Neraca tahun ke-4 sampai tahun ke-5	L9-3

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
10	Rasio Aktivitas	L10-1
	Rasio Profitabilitas	L10-2
11	<i>Net Present Value</i>	L11-1
12	<i>Payback Period</i>	L12-1
13	Harga Pokok Penjualan tahun ke-1 sampai tahun ke-3	L13-1
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-4 sampai tahun ke-6	L13-2
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-7 sampai tahun ke-9	L13-3
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-10 sampai tahun ke-12	L13-4
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-13 sampai tahun ke-15	L13-5
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-16 sampai tahun ke-18	L13-6
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-19 sampai tahun ke-21	L13-7
	Harga Pokok Penjualan tahun ke-22 sampai tahun ke-24	L13-8
14	Laporan Laba Rugi tahun ke-1 sampai tahun ke-5	L14-1
	Laporan Laba Rugi tahun ke-6 sampai tahun ke-10	L14-2
	Laporan Laba Rugi tahun ke-11 sampai tahun ke-15	L14-3
	Laporan Laba Rugi tahun ke-16 sampai tahun ke-20	L14-4
	Laporan Laba Rugi tahun ke-21 sampai tahun ke-24	L14-5
15	Cash Flow tahun ke-0 sampai tahun ke-3	L15-1
	Cash Flow tahun ke-4 sampai tahun ke-7	L15-2
	Cash Flow tahun ke-8 sampai tahun ke-12	L15-3
	Cash Flow tahun ke-13 sampai tahun ke-16	L15-4
	Cash Flow tahun ke-17 sampai tahun ke-20	L15-5
	Cash Flow tahun ke-21 sampai tahun ke-23	L15-6
	Cash Flow tahun ke-24	L15-7
16	Neraca tahun ke-0 sampai tahun ke-1	L16-1
	Neraca tahun ke-2 sampai tahun ke-3	L16-2
	Neraca tahun ke-4 sampai tahun ke-5	L16-3
	Neraca tahun ke-6 sampai tahun ke-7	L16-4
	Neraca tahun ke-8 sampai tahun ke-9	L16-5

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
	Neraca tahun ke-10 sampai tahun ke-11	L16-7
	Neraca tahun ke-12 sampai tahun ke-13	L16-8
	Neraca tahun ke-14 sampai tahun ke-15	L16-9
16	Neraca tahun ke-16 sampai tahun ke-17	L16-10
	Neraca tahun ke-18 sampai tahun ke-19	L16-11
	Neraca tahun ke-20 sampai tahun ke-21	L16-12
	Neraca tahun ke-22 sampai tahun ke-23	L16-13
	Neraca tahun ke-24	L16-14
17	<i>Net Present Value</i>	L17-1
18	<i>Internal Rate of Return</i>	L18-1
19	<i>Payback Period</i>	L19-1
20	Analisis Sensitivitas	L 20-1
21	Suku Bunga	L 21-1