

---

---

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap menjelang tahun ajaran baru, Universitas Kristen Maranatha selalu melaksanakan tes Ujian Masuk di beberapa kota baik di pulau Jawa maupun luar pulau Jawa. Dengan diadakannya promosi setiap tahun di luar kota Bandung, diharapkan jumlah mahasiswa semakin bertambah setiap tahunnya yang masuk Universitas Kristen Maranatha. Pada tahun ajaran 2006, Universitas Kristen Maranatha menerima sebanyak  $\pm 2200$  mahasiswa baik yang berasal dari kota Bandung maupun luar kota Bandung.

Bertambahnya jumlah mahasiswa yang masuk Universitas Kristen Maranatha terutama yang berasal dari luar kota Bandung, membuka kesempatan bagi tempat- tempat kos untuk saling bersaing mendapatkan pasar dengan setiap kelebihan dan kekurangan yang dimiliki tempat kos tersebut dibandingkan dengan pesaing yang ada.

Sudah dua tahun terakhir ini penulis ikut dalam penjangkauan untuk melayani setiap calon mahasiswa baru ketika melakukan pendaftaran ulang. Pendaftaran ulang dilaksanakan di Universitas Kristen Maranatha bagi seluruh calon mahasiswa yang dinyatakan lulus dalam Ujian Saringan Masuk. Ini berarti bahwa calon mahasiswa yang berasal dari luar kota Bandung pun akan datang untuk menyelesaikan segala persyaratan yang telah ditentukan. Bagi calon mahasiswa yang terutama berasal dari luar kota Bandung, pastinya sebagian besar membutuhkan tempat kos sebagai tempat tinggal mereka selama menuntut ilmu di kota Bandung. Untuk itu pihak Universitas menyediakan informasi mengenai tempat-tempat kos yang berada sekitar daerah kampus untuk membantu memudahkan calon mahasiswa dan orang tua. Tetapi, setiap harinya ada  $\pm 30$  orang dari mereka mencari informasi mengenai tempat kos khusus pria, namun sangat sedikit sekali yang menyediakan tempat kos khusus tersebut.

---

---

Tempat kos yang ada saat ini di sekitar Universitas Kristen Maranatha terutama lebih banyak bagi wanita dan campur (dalam arti untuk pria maupun wanita), sangat sedikit sekali tempat kos khusus untuk pria di sekitar Universitas ini. Beberapa alasan dan pengalaman yang dikemukakan mahasiswa yang saat ini telah memilih tempat kos pria adalah karena orang tua yang mewajibkan mereka untuk memilih tempat kos khusus atau karena ajakan teman-teman. Alasan yang lain juga adalah alternatif tempat yang dipilih, apakah jauh atau dekat dari kampus, dan biaya yang dikeluarkan untuk tempat kos setiap bulan.

Melihat adanya peluang yang cukup baik serta tersedianya lahan kosong di sekitar kawasan Cibogo dengan Lt.  $\pm$  250 m<sup>2</sup> yang memiliki letak dekat dengan kampus dan juga masih sedikitnya tersedia tempat kos khusus pria di sekitar kampus maka untuk dapat merealisasikan proyek tersebut diperlukan penelitian yang dipandang dari aspek pasar, aspek teknik, aspek hukum dan sosial, dan aspek finansial.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka sebelum memulai pendirian suatu usaha tempat kos khusus pria, perlu dilakukan suatu perencanaan yang matang. Untuk itu agar pendirian tempat kos tersebut berjalan lancar maka dibutuhkan suatu studi kelayakan untuk mengetahui layak tidaknya proyek berdasarkan situasi dan kondisi perekonomian saat ini. Hal ini sangat diperlukan sebelum memulai pendirian suatu usaha.

## **1.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi**

Mengingat keterbatasan waktu, dan tenaga maka penulis melakukan pembatasan masalah dalam penelitian yang dilakukan dan menetapkan beberapa asumsi. Adapun pembatasan masalah dalam penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut :

1. Pesaing yang ditinjau hanyalah data pesaing yang diperoleh dari Humas Universitas Kristen Maranatha.

- 
2. Objek penelitian dalam proses analisis pasar hanya mahasiswa pria Universitas Kristen Maranatha.
  3. Biaya bangunan dihitung per m<sup>2</sup>

Sedangkan asumsi-asumsi yang digunakan adalah :

1. Kondisi harga material selama penelitian stabil.
2. Nilai MARR yang digunakan berdasarkan tingkat suku bunga Bank Indonesia adalah sebesar 10%
3. Proyek akan dikatakan layak jika memiliki periode pengembalian selama 5 tahun.

#### **1.4 Perumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah yang dihadapi saat ini, maka didapat pokok-pokok masalah yang ada yaitu :

1. Apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek pasar?
2. Apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek teknik?
3. Apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek hukum dan sosial?
4. Apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek finansial?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek pasar.
2. Untuk mengetahui apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek teknik.
3. Untuk mengetahui apakah pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek hukum dan sosial.

- 
- 
4. Untuk mengetahui apakah proyek pendirian tempat kos khusus pria layak berdasarkan analisis aspek finansial.

## **1.6 Sistematika Penelitian**

### **Bab I : Pendahuluan**

Bab I berisi gambaran umum penelitian yang dilakukan, terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah dan asumsi, perumusan masalah, tujuan penelitian dan sistematika penelitian.

### **Bab II : Landasan Teori**

Bab II berisi teori-teori dan pengertian yang ada kaitannya dengan penulisan laporan ini, yang selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam memecahkan masalah tersebut.

### **Bab III : Metodologi Penelitian**

Bab III ini membahas mengenai langkah-langkah penelitian yang dilakukan penulis mulai dari survey awal sampai penentuan metode-metode untuk pemecahan masalah dalam penelitian tersebut.

### **Bab IV : Pengumpulan Data**

Pada bab ini dilakukan pengumpulan data, dimana data-data yang dikumpulkan akan diolah lebih lanjut. Data-data yang dikumpulkan tersebut merupakan hasil kuesioner dan data-data yang diperlukan untuk pengolahan data selanjutnya.

### **Bab V : Pengolahan Data dan Analisis**

Setelah data-data dikumpulkan, maka tahap selanjutnya adalah pengolahan data yang digunakan untuk menganalisis kelayakan proyek berdasarkan aspek pasar, aspek teknik, aspek hukum dan sosial, serta aspek finansial.

### **Bab VI : Kesimpulan dan Saran**

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil pendirian tempat kos khusus pria, apakah proyek tersebut layak untuk didirikan atau tidak, dan juga saran yang diberikan oleh penulis kepada pihak yang bersangkutan.