

Analisa Kelayakan Finansial Pengembangan Usaha Kos

Moh. Fauzi

Jl. Pramuka RT 4, RW 3, Mangunsuman, Siman, Ponorogo, 63471, Indonesia
Mohammadfauzi858@gmail.com

ARTICLE INFO	ABSTRACT (10PT)
Article history Received Revised Accepted	<p>Jalan Pramuka merupakan jalan protokol utama yang dimana merupakan jalur yang sering dilalui lalu lintas masyarakat yang berdomisili di wilayah Ponorogo. Dikatakan demikian, karena jalan tersebut menghubungkan dua kampus besar di wilayah Ponorogo yaitu kampus IAIN Ponorogo dan Universitas Muhammadiyah Ponorogo dan juga banyak sekali Institusi Pemerintahan ataupun fasilitas olahraga yang berdiri atau didirikan di Jalan Pramuka salah satunya Gedung Olahraga Singodimedjo, Gedung Kesenian, Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo, stadion, lapangan bola basket, lapangan bola volly, Gedung bulu tangkis dan masih banyak lainnya. Dengan melihat letak dan kondisi lingkungan yang sangat strategis tentunya menciptakan peluang bisnis bagi masyarakat yang berada di wilayah tersebut ataupun diluar wilayah tersebut. Salah satu aspek bisnis yang dapat diwacanakan atau dapat direncanakan adalah salah satunya peluang bisnis rumah kos. Dikatakan demikian karena berada dijalur yang padat ramai serta berdekatan dengan dua kampus besar di kota Ponorogo yaitu kampus IAIN Ponorogo dan Universitas Muhammadiyah Ponorogo menjadikan nilai positif tersendiri yang menjadikan peluang usaha kos memiliki prospek yang menjanjikan. Pembuatan rumah kos memang tidak dapat dipungkiri memerlukan modal yang cukup besar serta perencanaan yang matang dan tentunya memerlukan analisis kelayakan bisnis atau usaha. Dengan meninjau dari aspek pasar serta pemasaran, aspek teknis daripada lokasi, dan aspek keuangan atau finansial apakah memberikan keuntungan dan bisnis yang layak untuk dijalankan. Aspek pasar serta pemasar untuk mengetahui tingkat penawaran jasa sewa kamar kos dengan melihat daripada fasilitas yang ditawarkan serta dengan kondisi ekonomi konsumen nantinya. Analisis aspek teknis lokasi untuk melihat daripada lingkungan yang nantinya akan didirikannya usaha kos tersebut, melihat dari segi keamanan lingkungan, tata letak rumah kos, serta jasa keamanan maupun kebersihan nantinya. Aspek keuangan finansial untuk mengukur daripada layak tidaknya usaha kos tersebut dijalankan sebagai kriteria kelayakan investasi nantinya dengan asumsi menghasilkan sebuah keuntungan atau sebaliknya.</p>
Keywords Kebutuhan tempat tinggal, Peluang usaha, Analisis kelayakan usaha	

A. Pendahuluan

Kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Dalam pemenuhannya dapat dilakukan dengan cara menyewa, baik rumah secara utuh maupun hanya 1 petak kamar. Dari latar belakang tersebut, muncul peluang bisnis persewaan kamar yang dapat memperoleh penghasilan yang cukup menjanjikan. Rencana pendirian Kos-kosan Putri di Jl. Pramuka, RT 04 RW 03, Desa Mangunsuman, Kecamatan Siman merupakan salah satu dalam rangka memanfaatkan peluang bisnis yang ada. Kost yang berada tidak jauh dari Kampus IAIN Ponorogo dan Kampus UNMUH Ponorogo serta beberapa instansi dan kemudahan dalam sarana dan prasarana menjadikan rencana dalam mendirikan kos-kosan putri menjadikan sesuatu yang dimana dapat memberikan profit dan manfaat baik bagi pelaku bisnis ataupun penikmat layanan jasa.

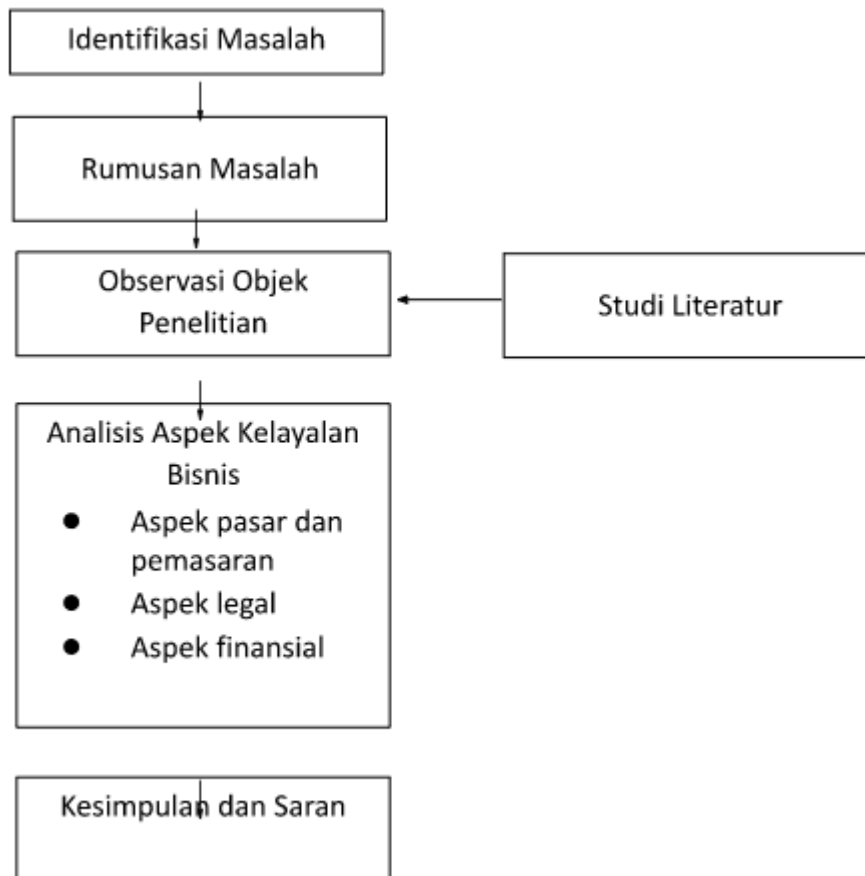
Ditinjau dari beberapa aspek yang bersifat umum seperti aspek Sumber Daya Manusia, Aspek Operasional, Aspek Pemasaran dan Aspek Keuangan, secara garis besar pengelolaan kost ini telah memenuhi kaedah-kaedah yang ada, sehingga dalam pelaksanaannya selama periode laporan dari ketiga aspek di atas tidak menemui kendala dan permasalahan yang berarti dan dapat mendukung kelancaran operasional kost ini.

B. Tinjauan Pustaka

Kasmir (2015) menjelaskan Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah “suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan”. Kelayakan dilakukan guna untuk mengetahui, menentukan apakah usaha dapat memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan. Dapat dikatakan usaha tersebut dapat memberikan keuntungan atau malah sebaliknya. Adapun pengertian bisnis adalah usaha yang dimana dilakukan untuk memperoleh keuntungan baik finansial maupun non finansial.

Rumah kost menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah berasal dari kata indekos yang dapat diartikan sebagai tinggal di rumah orang lain dengan dan tanpa menerima makanan dengan membayar setiap bulannya. Menurut Oxford Advanced Learners adalah rumah pribadi dimana orang lain dapat membayar untuk akomodasi dan makanan. Secara umum rumah kost adalah rumah huni yang disewakan kepada orang lain dengan adanya pembayaran atau melakukan pembayaran kepada pemilik tempat sewa atau hunian, termasuk biaya fasilitas yang ditawarkan oleh pihak pemilik sewa kost atau hunian.

C. Metode



(Gambar 1.1 Metode Penelitian)

D. Hasil dan Pembahasan

1. Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar bertujuan untuk menentukan nilai harga produk dan strategi pemasaran yang nantinya akan dijalankan, sehingga dapat ditelaah apakah layak atau tidaknya proyek tersebut dijalankan. Pada aspek pasar ditentukan berdasarkan: peluang pasar memiliki dampak positif,

harga nilai jual dapat bersaing dengan kompetitor, dan strategi pemasaran yang dapat diimplementasikan dalam sebuah proyek.

a. Deskripsi/Gambaran Pasar

Produk yang dipasarkan

Produk usaha yang didirikan merupakan salah satu produk yang menghasilkan layanan jasa yang dimana menyediakan layanan sewa kamar dalam waktu tertentu bagi para konsumen yang membutuhkan tempat tinggal sementara.

Wilayah/Daerah Pemasaran

Lingkup pemasaran adalah masyarakat yang berada di wilayah ponorogo yang dimana membutuhkan tempat kos-kosan.

Segmentasi pasar

Segmentasi pasar adalah bagi pelajar, mahasiswa ataupun bagi para kaum pekerja yang dimana membutuhkan kos-kosan untuk tempat tinggal sementara.

2. Analisis Aspek Legal

Bentuk usaha yang didirikan berdasarkan legalitas usaha yaitu dengan melalui ijin pendirian melalui ketua RT setempat sehingga terjalin komunikasi antara warga lingkungan sekitar untuk jangka kedepannya.

a. Bentuk/Badan Hukum

Karena proyek pembangunan tersebut milik usaha pribadi maka tidak adanya bentuk badan hukum hanya keakuan pembangunan dan asset bangunan adalah milik pribadi

b. Perijinan Usaha

Perijinan pendirian melalui ketua RT dan warga setempat sehingga adanya komunikasi atau pemberitahuan terhadap masyarakat sekitar.

3. Analisis Aspek Finansial

Kebutuhan investasi atau modal dapat bersumber dari sumber yang dikeluarkan menurut kebijakan atau planning dari pembangunan proyek nantinya.

a. Pembiayaan Investasi (Modal Investasi)

Modal untuk investasi dan pembangunan kost semuanya berasal dari modal sendiri. Adapun biaya modal yang dibutuhkan selama proses pembangunan dan pengisian fasilitas kamar diperlukan pengadaan aktiva yang dibeli sebagai berikut :

Biaya Pembangunan

1. Tanah	:	
		Rp. 750.000.000,-
2. Bangunan	:	
		Rp. 500.000.000,-
3. Peralatan	:	
• TV 32" 1buah @ 1.320	:	Rp. 1.320.000,-
• Multibed 16 buah @ 975	:	Rp. 15.600.000,-
• Almari 16 buah @ 590	:	Rp. 9.440.000,-
• Meja 16 buah @ 250	:	Rp. 4.000.000,-
• Karpet 16 buah @ 135	:	Rp. 2.160.000,-
• Bantal guling 16 buah @ 65	:	Rp. 1.040.000,-
• Sprei 16 buah @ 60	:	Rp. 960.000,-
• Kulkas 2 pintu 1 buah	:	Rp. 3.500.000,-
• CCTV 3 titik	:	

	Rp.	2.100.000,-	
JUMLAH INVESTASI	:		
	Rp	1.290.120.000,-	
Pemasukan / tahun :			
Sewa kamar rata-rata Rp. 600.000/bulan			
Sewa 16 kamar kost = Rp. 600.000 x 16 x 12 = Rp 115.200.000,00			
Biaya Operasional/Tahun			
Listrik	= Rp	400.000 x 12	= Rp 4.800.000,-
Air	= Rp	100.000 x 12	= Rp 1.200.000,-
Biaya perbaikan (cat, pompa air, keran air, dll)			= Rp 5.000.000,-
Total pengeluaran			= Rp 11.000.000,-
Estimasi keuntungan bersih / tahun:			
Rp 115.200.000,00 - Rp 11.000.000,- = Rp 104.200.000,-			
Payback Period:			
1.290.120.000,- / Rp 104.200.000,- = ± 12 th			

E. Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan lokasi yang strategis, konstruksi bangunan, dan fasilitas yang tersedia adalah memenuhi kenyamanan dan keamanan, maka dari aspek teknis proyek pembangunan rumah kost ini adalah layak untuk dilaksanakan.

F. Daftar Pustaka

- Eliah, N. (2015). *Sukses & Kaya Raya Dari Bisnis Usaha Kos-Kosan Petakan: Usaha Untung Terus. Dan Idea.*
- Saksono, V. J. B. (2018). Analisis kelayakan rumah kos di daerah Cimahi.
- Juwana, M. T. (2020). LAPORAN TUGAS AKHIR PRAKTEK BISNIS KOST PUTRI EKSKLUSIF HAFISA 2: TINJAUAN ASPEK PEMASARAN.