

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UNTUK PENGEMBANGAN USAHA PADA RUMAH KOS WISDOM PLACE DI GADING SERPONG, KABUPATEN TANGERANG

Ramona Aritonang¹, Agus Munandar²

Program Studi Magister Akuntansi, Universitas Esa Unggul, Indonesia
agus.munandar@esaunggul.ac.id²



e-ISSN 2686-0058
p-ISSN 2715-7695

Informasi Artikel

Tanggal masuk
12 November 2024
Tanggal revisi
29 November 2024
Tanggal diterima
16 Januari 2025

Kata Kunci:

Investasi, Studi
Kelayakan Bisnis,
Rumah Kos Wisdom
Place, Metode
Kualitatif

Abstrak: Kebutuhan pokok manusia yang paling utama adalah sandang, pangan dan papan, ketiga kebutuhan ini harus dipenuhi oleh setiap individu, istilah kebutuhan papan adalah kebutuhan akan tempat tinggal, termasuk para perantau. Rumah Kos Wisdom Place sebagai penyedia kamar kos ingin mengembangkan usahanya dengan berinvestasi dengan menambah kapasitas kamar agar dapat menyewakan lebih banyak kamar. Setiap investasi pasti terdapat risiko yang harus di pikirkan sebelum melakukan suatu investasi. Rumah Kos Wisdom Place melakukan studi atau penelitian analisis kelayakan investasi dengan cara menggunakan studi kelayakan bisnis. Dengan menggunakan metode kualitatif dan menjelaskan hasil secara deskriptif. terdapat dua sumber data yang digunakan untuk studi kelayakan bisnis investasi kos Wisdom Place yaitu data primer dengan observasi dan wawancara dan data sekunder dengan melakukan telaah dokumen yang diperoleh dari jurnal, website, e-book, dan artikel berita yang berkaitan dengan penelitian ini. Aspek studi kelayakan bisnis yang telah di lakukan untuk Rumah Kos Wisdom Place yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek manajemen dan organisasi, aspek teknik dan teknologi dan aspek keuangan. Kesimpulan dari hasil penelitian adalah Rumah Kos Wisdom Place layak untuk berinvestasi dengan penambahan kamar dilantai tiga sebanyak 10 kamar.

Abstract: The most fundamental human needs are clothing, food, and shelter, and these three needs must be met by every individual. The term "shelter" refers to the need for a place to live, including for migrants. Wisdom Place Boarding House, as a provider of boarding rooms, wants to develop its business by investing and increasing room capacity to rent out more rooms. Every investment inevitably involves risks that must be considered before making an investment. Wisdom Place Boarding House conducts a feasibility analysis study for investment by using a business feasibility study. By using qualitative methods and describing the results descriptively, there are two data sources used for the Wisdom Place boarding house investment feasibility study: primary data through observation and interviews, and secondary data by reviewing documents obtained from journals, websites, e-books, and news articles related to this research. The business feasibility study aspects conducted for Wisdom Place Boarding House include market and marketing aspects, management and organizational aspects, technical and technological aspects, and financial aspects. The conclusion of the research is that Wisdom Place Boarding House is feasible for investment by adding 10 rooms on the third floor.



PENDAHULUAN

Tangerang Raya (biasa disebut Tangerang) merupakan salah satu kota terbesar yang berada di Banten dengan luas wilayah sebesar 1,260.73 km², memiliki letak geografis di 6⁰-7⁰ Lintang Selatan dan 106⁰ – 107⁰ Bukur Timur. Letak geografis ini membuat Tangerang menjadi wilayah penyangga utama Jakarta dan bagian dari megapolitan Jabodetabek (Jakarta, Bogor,

Depok, Tangerang, Bekasi). Tangerang berbatasan langsung dengan kota Jakarta yang tentunya memiliki potensi strategis di bidang ekonomi yang sangat mendukung untuk kemajuan Tangerang, antara lain dalam bidang bisnis perdagangan, pendidikan, pariwisata dan transportasi. Potensi yang dimiliki Tangerang dapat menarik para pendatang yang bertujuan ingin mendirikan bisnis, bekerja atau untuk menempuh pendidikan. Kemajuan Tangerang sangat mendorong perkembangan usaha perdagangan dan properti di Tangerang. Tangerang terdiri dari tiga bagian yaitu Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan dan Kabupaten Tangerang, yang paling maju diantar ketiganya adalah Kabupaten Tangerang.

Wilayah Kabupaten Tangerang antara lain terdiri dari memiliki institusi perguruan tinggi sebanyak 50 dan 10, perusahaan besar diperkirakan 40 – 50 perusahaan yang berada di wilayah BSD, Lippo Karawaci dan Gading Serpong. Perusahaan kecil dan tempat hiburan di wilayah Kabupaten Tangerang diperkirakan lebih dari 1000 usaha micro kecil dan lebih 100 tempat hiburan dan kemungkinan akan bertambah lagi. Data tersebut mengindikasikan bahwa tenaga kerja di Kabupaten Tangerang sangat banyak jumlahnya dan akan bertambah lagi seiring bertambahnya tempat-tempat usaha. Tenaga kerja yang begitu banyak tentunya akan membutuhkan tempat tinggal yang tidak jauh dari lokasi pekerjaan yang akan berdampak pada meningkatnya jumlah permintaan akan kebutuhan tempat tinggal seperti rumah kost, rumah pribadi, hotel, apartemen atau rumah kontrakan. Dengan kondisi dan keterangan yang telah dijabarkan diatas dapat dijadikan peluang untuk membuka usaha rumah kost di Kabupaten Tangerang.

Rumah kost adalah rumah yang keseluruhan atau sebagian rumah yang digunakan untuk memperoleh pendapatan dengan menerima penghuni kost minimal 1 (satu) bulan dengan memungut biaya, hal ini adalah pendapat dari dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta (Tanjung & Atmoko, 2014). Pengertian lain dari rumah kos adalah bangunan tempat tinggal yang berupa kamar, rumah, atau disewakan kepada pihak lain dengan membayar harga yang telah disepakati bersama dalam periode tertentu. Pertumbuhan bisnis rumah kost atau kontrakan saat ini sedang berkembang dengan pesat. Lokasi sekolah, perkantoran, kampus, pabrik, dan pusat pertokoan banyak bermunculan rumah kos (Maula et al., 2023). Pengusaha yang bergerak di bidang Rumah Kost mendapat keuntungan dari sewa yang dibayar oleh penghuni kost, penghuni kost antara lain pekerja, pelajar dan individu lainnya yang membutuhkan tempat tinggal baik yang berasal dari luar daerah ataupun dalam daerah.

Salah satu Rumah kos yang berada di Kabupaten Tangerang adalah Rumah Kos Wisdom Place yang beralamat lengkap di Jl. Perumahan Medang Lestari Blok D II No. B49, Pagedangan, Kelurahan Medang, Tangerang. Rumah Kos ini sangat strategis dan sudah beroperasi selama 9 tahun dan rata-rata tingkat hunian selama 9 tahun adalah 95%. Rumah Kos ini terdiri dari 18 kamar dengan tipe kos yang sama, fasilitas sama, bangunan kos ini terdiri dari 2 lantai dengan fondasi yang sudah dirancang untuk tiga lantai. Fasilitas kamar kos dan bangunan tidak ada yang harus direnovasi karena jika ada kerusakan segera dilakukan perbaikan. Dari hal tersebut pengembangan yang akan dilakukan adalah membangun lantai 3 kos sebanyak 10 kamar sehingga jumlah kamar menjadi 28. Alasan akan dilakukannya pembangunan lantai 3 Rumah Kos Wisdom Place adalah karena banyaknya bisnis baru yang berkembang di Kabupaten Tangerang sehingga membutuhkan tenaga kerja yang banyak dan alasan kedua adalah untuk lantai 3 sudah dibangun sebelumnya sehingga menghemat biaya untuk membangun 10 kamar.

Pengertian Investasi atau penanaman modal adalah biaya yang dikeluarkan untuk suatu bangunan baru atau renovasi bangunan, membeli persediaan dan barang-barang inventaris lainnya yang digunakan untuk kemampuan dalam memproduksi barang dan jasa, atau untuk meningkatkan produktivitas kerja yang akan meningkatkan keuntungan suatu bisnis. Penambahan kapasitas kamar merupakan bentuk investasi pada pengeluaran untuk membangun gedung. Setiap investasi pasti akan menghadapi risiko baik besar ataupun kecil sehingga sebelum melakukan investasi, kita harus menganalisis seberapa layak investasi tersebut akan lakukan. Dalam mendukung penelitian ini, peneliti merujuk penelitian terdahulu sejenis, hasil analisa pada proyek pembangunan gedung baru Instalasi Rawat Inap di Semarang dan mengingat batasan-batasan yang telah di kemukakan di depan, maka dapat di ambil kesimpulan pembangunan gedung dapat dilakukan (Akbar et al., 2014).

Dengan melakukan analisis investasi yaitu analisis ekonomi bunga berganda dan ditinjau Dengan melakukan analisis investasi yaitu analisis ekonomi bunga berganda dan ditinjau dari aspek keuangan yaitu, *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate or Return* (IRR), dan *Return on Investmen* (ROI). Hasil analisis kelayakan investasi untuk penanaman modal untuk proyek gedung baru IRNA RSUP.Dr.Kariadi Semarang layak untuk di investasikan. Setelah merujuk dari penelitian sebelumnya yang memiliki permasalahan serupa diketahui dalam menganalisis kelayakan investasi dapat dilakukan dengan studi kelayakan bisnis. Hasil dari studi kelayakan bisnis digunakan untuk mengembangkan usaha yang sudah ada, seperti menambah kapasitas pabrik, memperluas skala usaha, mengganti peralatan atau mesin, menambah mesin baru, dan memperluas cakupan usaha (Sobana, 2018). Namun dalam hal ini dilakukan analisis studi kelayakan bisnis untuk penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place. Kesimpulan mendasar investasi bisnis apakah layak untuk di laksanakan atau tidak adalah dengan melakukan studi kelayakan bisnis (Wayan et al., 2021). Studi kelayakan bisnis pada Rumah Kos Wisdom Place, selain fokus pada aspek keuangan untuk menganalisis kelayakan invetasi yang akan dilakukan, penelitian ini juga menganalisis aspek non finansial seperti aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik dan teknologi hingga aspek manajemen dan organisasi. Hal ini dikarenakan penambahan kapasitas kamar membutuhkan biaya yang besar sehingga memerlukan sumber dana salah satunya dari kreditur, di mana kreditur memerlukan dokumen studi kelayakan bisnis untuk melihat kelayakan usaha Rumah Kos Wisdom Place kedepannya.

KAJIAN TEORI

Studi Kelayakan

Studi kelayakan bisnis merupakan perencanaan bisnis yang dilakukan dengan hasil akhir adalah laporan kelayakan bisnis dan kelayakan bisnis untuk dapat dimulainya suatu bisnis (Danang et al., 2023). Pelaksanaan suatu proyek bisnis merupakan suatu usaha yang telah direncanakan sebelumnya dan pasti memerlukan sejumlah pembiayaan dan aspek-aspek tertentu yang ditujukan untuk mencapai proyek bisnis yang berhasil. Studi kelayakan bisnis adalah proses menyeluruh yang dilakukan untuk mengevaluasi potensi dan layak tidaknya sebuah proyek bisnis atau investasi sebelum dilaksanakan (Purnomo Waluyo et al., 2023). Kelayakan bisnis bukan hanya dilihat dari bagaimana bisnis dibangun atau cara untuk membangun suatu bisnis, tetapi bisnis dikatakan layak jika pengoperasiannya secara rutin untuk mencapai keuntungan maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan artinya bisnis dapat

berjalan selama mungkin bahkan selama-lamanya dan juga bermanfaat untuk semua pihak (stake holder).

Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Aspek Pasar dan Pemasaran

Pasar adalah tempat pertukaran barang dan jasa yang berada dalam suatu tempat tertentu atau pasar didefinisikan tempat berkumpulnya berbagai pihak yang membutuhkan pertukaran barang dan jasa. Pemasaran adalah kegiatan-kegiatan yang saling berkaitan yang bertujuan untuk mempromosikan, mengkomunikasikan, dan menjual produk atau jasa kepada pasar yang dituju. Pasar dan pemasaran tidak bisa dipisahkan karena keduanya memiliki pengaruh yang sama dalam bisnis, setiap kegiatan pasar selalu diikuti oleh kegiatan pemasaran, dan setiap kegiatan pemasaran adalah bentuk untuk mencari atau menciptakan pasar. Beberapa analisis yang perlu dilaksanakan untuk menilai kelayakan aspek pasar dan pemasaran yaitu prospek jenis usaha di masa yang akan datang, perekonomian di daerah terkait, analisis SWOT, dan strategi pemasaran.

Aspek Teknik dan Teknologi

Kelayakan bisnis juga harus melakukan analisis aspek teknik dan teknologi untuk memastikan bahwa secara teknis dan pilihan teknologi yang telah ditentukan apakah rencana bisnis dapat dilaksanakan, baik selama proses pembangunan proyek maupun dalam operasional rutin. Analisis pada aspek teknik dan teknologi yang perlu dilakukan yaitu, mengidentifikasi lokasi usaha, sarana dan prasarana yang digunakan, layout, tahapan pelaksanaan saat dilakukan renovasi dan juga rencana investasi.

Aspek Manajemen dan Organisasi

Kelayakan bisnis juga harus menganalisis aspek manajemen dan organisasi yang merupakan bagian penting yang perlu ditinjau lebih dalam untuk mengetahui kelayakan suatu proyek bisnis. Meskipun pada aspek lain dapat dikatakan layak namun jika fungsi manajemen dan organisasi tidak dikelola dengan baik tidak menutup kemungkinan perusahaan akan mengalami kegagalan atau kerugian. Analisis pada aspek manajemen dan organisasi yaitu, fungsi-fungsi manajemen seperti *planning*, *organizing*, *actuating*, dan *controlling* hingga perencanaan sumber daya manusia yang akan dilakukan (Ichsan et al., 2019).

Aspek Keuangan

Kelayakan bisnis dari aspek keuangan merupakan aspek yang harus dilakukan untuk melihat kondisi keuangan secara menyeluruh dan menilai apakah investasi yang dilakukan mendapatkan keuntungan. Analisis pada aspek keuangan memberikan gambaran yang jelas tentang keuntungan perusahaan, sehingga merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya. Adapun alat ukur yang digunakan untuk menentukan kelayakan pada aspek keuangan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi melalui pendekatan *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), dan *Internal Rate of Return* (IRR) (Kasmir & Jakfar, 2017).

METODE

Penelitian dalam studi kelayakan investasi pembangunan kamar kos 10 pintu pada Rumah Kos Wisdom Place menggunakan metode deskriptif pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode penelitian untuk melihat karakteristik populasi atau fenomena yang akan diteliti, metode penelitian deskriptif berfokus pada objek penelitiannya sehingga peristiwa dan fenomena yang terjadi dapat terjawab, penelitian deskriptif juga mencari hubungan antara variabel-variabel yang ada. Pada penelitian kualitatif, kerangka teoritis yang mendasari adalah masalah penelitian yang tujuannya menggali makna yang dimiliki oleh seorang individu atau kumpulan individu, terutama pada masalah-masalah sosial dan kemanusiaan (Abdi, 2020). Metode penelitian deskriptif kualitatif merupakan penelitian yang alamiah dan kondisi yang riil terjadi dan menghasilkan data deskriptif berupa susunan kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Meskipun terdapat data yang bersifat kualitatif seperti pada aspek keuangan, namun hasil data dari aspek tersebut akan dijelaskan secara deskriptif berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan (Sugiyono, 2013).

Sumber data dalam penyusunan studi ini yaitu sumber data pertama primer yaitu data dan informasi diperoleh dari hasil observasi dan wawancara kepada pemilik dan penghuni Rumah Kos Wisdom Place. Sumber data yang kedua, data sekunder di mana peneliti mengumpulkan data atau informasi dengan melakukan telaah dokumen mulai dari *website*, jurnal, buku, *e-book*, dan artikel berita yang berkaitan erat dengan penelitian ini (Sugiyono, 2013). Pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi atau mengamati secara langsung ruang lingkup kerja pada Rumah Kos Wisdom Place. Kedua, wawancara di mana dilakukan bersama pemilik dan penghuni Rumah Kos Wisdom Place sebagai narasumber yang dapat memberikan informasi yang akurat terkait penelitian. Ketiga, telaah dokumen dengan cara meneliti sebuah dokumen berupa buku, catatan, atau hal lainnya yang dibutuhkan untuk melengkapi informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Terakhir, metode dokumentasi sebagai data pendukung dengan memperoleh gambar (Abubakar, 2021).

HASIL PENELITIAN

Deskripsi Rumah Kos Wisdom Place

Rumah Kos Wisdom Place merupakan usaha yang bergerak dalam bidang persewaan dengan menyediakan kamar kos untuk disewakan dalam jangka waktu tertentu. Bisnis kos-kosan adalah jenis bisnis yang menawarkan jasa penyewaan kamar atau hunian untuk orang yang membutuhkan tempat tinggal. Bisnis Rumah Kos Wisdom Place termasuk dalam kategori Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) karena aset dibawah 10 Milyar, omzet 350 juta setahun dan memiliki karyawan sebanyak 3 orang. Rumah Kos Wisdom Place telah berdiri sejak Tahun 2018 dan berada di Jl. Perumahan Medang Lestari Blok D II No. B49, Pagedangan, Kelurahan Medang, Tangerang, lokasi Rumah Kos tersebut bersebelahan dengan pusat bisnis yang ada di Gading Serpong Tangerang. Target pasar dari Rumah Kos Wisdom Place adalah karyawan yang bekerja di kabupaten Pagedangan khususnya di Pusat Bisnis Gading Serpong Tanegerang, yang perkembangannya sangat pesat saat ini. Pusat bisnis di Gading Serpong Tangerang sudah dimulai dari tahun 2007 dan sangat berkembang sampai tahun 2024 dan sampai saat ini pembangunan terus berjalan. Rumah Kos Wisdom Place menawarkan

banyak fasilitas untuk penghuni kos yang menjadi daya tariknya seperti, kamar yang luas, tempat tidur yang besar dengan fasilitas lengkap didalam kamar, lahan parkir mobil dan motor tersedia, , harga kos yang lebih murah dari rumah kos lainnya yang ada di sekitar lokasi Rumah Kos.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Berdasarkan data wawancara dari pemilik Rumah Kos Wisdom Place terkait aspek pasar dan pemasaran yang diperoleh secara langsung yang menyatakan bahwa selama berdiri dari tahun 2018 bahwa rumas kos 95% terisi setiap bulan. Data lainnya adalah dokumen seperti tingkat kemajuan bisnis di Gading Serpong, kebutuhan akan rumah kos, tempat tinggal dan hotel sangat diperlukan untuk menunjang pusat bisnis di Gading Serpong. Usaha kos-kosan termasuk dalam jenis usaha Penyediaan Akomodasi Lainnya menurut Kode KBLI 55900 di mana dalam hal ini mencakup kegiatan usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat (Kementrian Investasi, 2024). Jumlah angkatan kerja berdasarkan Survei Angkatan Kerja Nasional (Sakernas) pada Agustus 2024 sebanyak 6,21 juta orang, naik 4,15 juta orang dibanding Agustus 2023. Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) naik sebesar 1,73 persen poin dibanding Agustus 2023(Terbuka, 2024).

Kawasan Gading Serpong Tangerang terus mengalami perkembangan selama 20 tahun terakhir, semakin banyak pengembang yang masuk dalam kawasan Kabupaten Pagedangan khususnya Gading Serpong Tangerang membuat kawasan ini semakin berkembang dan berdampak positif untuk bisnis di kawasan tersebut sehingga membutuhkan rumah kos yang cukup untuk di huni oleh karyawan dan pelajar yang bekerja dan menempuh pendidikan di kawasan Gading Serpong Tangerang. Rumah Kos Wisdom Place memiliki potensi yang besar untuk dijadikan sebagai tempat tinggal sementara bagi perantau.

Analisis SWOT merupakan metode analisis perencanaan dalam membangun usaha, yang digunakan untuk mengevaluasi lingkungan bisnis baik lingkungan eksternal maupun lingkungan internal bisnis. Analisis SWOT akan mengidentifikasi kelebihan dan kelemahan Rumah Kos Wisdom Place yang dilakukan secara wawancara kepada penghuni Rumah Kos Wisdom Place. Berikut analisis SWOT Rumah Kos Wisdom Place berdasarkan hasil wawancara kepada penghuni Rumah Kos Wisdom Place, observasi dan juga telaah dokumen:

Tabel 1. Analisis SWOT Rumah Kos Wisdom Place

Strength	Opportunity
Memiliki surat izin usaha	Jumlah perantau yang masuk ke wilayah gading serpong cukup besar karena Kawasan Gading Serpong menjadi pusat bisnis yang besar di Kabupaten Pegedangan Tangerang
Harga sewa yang lebih murah dari rumah kos sekitar lokasi	Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah tempat tinggal, termasuk bagi para perantau.
Memiliki fasilitas lengkap dalam kamar	Terdapat kantor pemerintah, mall, ribuan ruko yang telah dibangun untuk bisnis, banyaknya sekolah dan universitas.
Pemeliharaan fasilitas secara teratur	Kemudahan akses ke lokasi pekerjaan
Luas kamar yang cukup, tempat tidur ukuran 160cmx200	Terbukanya akses tol Jakarta - Tangerang
Satu kamar bisa dihuni oleh 2 orang	
Weakness	Threat
Saat ini hanya menyediakan 18 kamar	Banyaknya rumah kos yang di bangun di Lokasi yang sama
Penghuni kos bebas keluar masuk kos 24 jam, karena kerja 3 shif dan hal lainnya	Terkadang adanya komplain dari masyarakat sekitar yang tidak menginginkan pembangunan rumah kos yang bertambah banyak
Sulit menaikkan harga kos setiap tahun karena tempat penghuni bekerja juga tidak bisa menaikkan gaji setiap tahunnya.	

Perencanaan Segmentasi pasar yang perlu dilakukan agar dapat mencapai target konsumen dan diklasifikasikan berdasarkan kebutuhannya. Segmentasi pasar pada Rumah Kos Wisdom Place terbagi menjadi empat yaitu, pertama segmentasi demografi adalah pria dan wanita yang berusia 18 tahun hingga 50 tahun (Single dan Berumah Tangga tanpa anak), Kedua, segmentasi geografi yaitu masyarakat atau perantau di Kota Tangerang. Ketiga, segmentasi psikografi yaitu berstatus sebagai pekerja dan yang terakhir segmentasi perilaku di mana dalam hal ini adalah masyarakat atau perantau yang mementingkan kenyamanan tempat hunian dan hal praktis. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa target pasar Rumah Kos Wisdom Place adalah masyarakat atau perantau di Kota Tangerang, pria dan wanita dengan umur 18 tahun hingga 50 tahun yang berstatus sebagai pekerja dan mementingkan kenyamanan tempat hunian. Untuk mengidentifikasi keunggulan Rumah Kos Wisdom Place dilakukan *positioning* terhadap tiga pesaing utamanya yaitu Kos Ungu, Kos Indoniaga dan GP Kos. Berdasarkan survey dan wawancara terhadap penghuni kos di tiga rumah kos tersebut diambil kesimpulan bahwa Rumah Kos Wisdom Place merupakan kos yang terbaik sampai saat ini (

memberikan saran untuk menambah kamar di lantai 3), tingkat hunian setiap bulan sebesar 95% dan berdasarkan Sakernas tingkat tenaga kerja di Lokasi Gading Serpong tangerang mengalami kenaikan setiap tahunnya. Adanya peluang tersebut, Rumah Kos Wisdom Place yang hanya menyediakan 18 kamar direkomendasikan untuk menambah kapasitas kamar.

Aspek Teknik dan Teknologi

Bisnis yang berhasil harus ditunjang juga dengan lokasi usaha yang strategis karena calon penghuni kos kan mempertimbangkan akan memutuskan tempat tinggal sementara berdasarkan lokasi tersebut berada. Menurut pemilik Rumah Kos Wisdom Place, lokasi Rumah Kos Wisdom Place memiliki lokasi yang strategis di mana dalam hal ini didukung oleh pendapat penghuni Rumah Kos Wisdom Place yang menurutnya lokasi Rumah Kos Wisdom Place sangat strategis. Dikatakan strategis karena Lokasi Rumah Kos Wisdom Place berada bersebelahan dengan Kawasan Gading Serpong sebagai salah satu pusat bisnis besar di Tangerang. Banyaknya pembangunan rumah, gedung perkantoran dan ruko untuk tempat usaha dan banyaknya tempat nongkrong yang menarik di sekitar kawasan Gading Serpong juga memberikan kesan modern (Yafendi & Azhar, 2023).

Menurut pemilik Rumah Kos Wisdom Place, sarana dan prasarana yang disediakan untuk penghuni kos Rumah Kos Wisdom Place telah lengkap di mana dapat menunjang aktifitas sehari-hari penghuni kos. Dengan ditambahkannya kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place maka perlu ditambahkan sarana atau fasilitas yang sama juga untuk kamar yang akan dibangun. Namun, untuk menambah *value* pada Rumah Kos Wisdom Place, fasilitas yang disediakan menggunakan teknologi terbaru antara lain warna kamar disesuaikan agar memiliki kesan estetika, lantai keramik yang baru yang berkesan mewah, pintu kamar yang lebih baik dari sebelumnya, plafon yang terkesan mewah dan pintu kamar mandi yang terkesan bersih dan ada cermin. *Layout* Rumah Kos Wisdom Place setelah dilakukan investasi tidak terjadi banyak perubahan hanya penambahan satu lantai pada salah satu gedung di mana lantai tersebut akan dibangun sepuluh kamar dan dapur dan tempat jemur pakaian untuk memudahkan penghuni di lantai tersebut saat ingin menggunakannya. Jangka waktu yang dibutuhkan untuk penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place yakni 6 bulan. Terkait rencana investasi yang akan dilakukan, seperti penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place akan dirinci secara detail. Hal ini sangat penting untuk memperkirakan biaya yang akan dikeluarkan dan pendapatan yang akan diterima, sehingga dapat membuat keputusan yang lebih tepat terkait investasi tersebut dan mengantisipasi risiko terkait dengan investasi dan mengoptimalkan pengelolaan keuangan.

Lokasi Rumah Kos Wisdom Place berada di Kawasan Bisnis Gading Serpong dan dikelilingi dengan berbagai sarana dan fasilitas sehingga dengan mudah menjangkau target pasar dari Rumah Kos Wisdom Place yaitu pekerja yang bekerja di Kawasan Gading Serpong. Rumah Kos Wisdom Place juga menyediakan fasilitas yang lengkap untuk menunjang aktifitas sehari-hari penghuni kos yang dapat meningkatkan kesadaran dan kepuasan penghuni. Dengan begitu, penilaian tersebut makanya penambahan kamar layak untuk dilakukan.

Aspek Manajemen dan Organisasi

Aspek manajemen dan Organisasi yang akan dilakukana adalah perencanaan penambahan kamar dilantai 3 sebanyak 10 pintu pada Rumah Kos Wisdom Place, tidak ada perbaikan atau

pun renovasi karena Rumah Kos Wisdom Place selalu melakukan perbaikan-perbaikan jika ada kerusakan segera diperbaiki. Rencana strategis dibuat sendiri oleh pemilik Rumah Kos Wisdom Place. Dalam proses perencanaan yang akan dilakukan oleh Rumah Kos Wisdom Place menggunakan metode *top-down* di mana pemimpin atau pemilik Rumah Kos Wisdom Place sebagai tingkat atas dalam menentukan langkah strategis berdasarkan kondisi dan *urgensi* yang perlu dilakukan. Strategi penggerak Rumah Kos Wisdom Place adalah pemilik memberikan kompensasi berupa gaji pokok, tempat tinggal dan juga warung yang boleh digunakan karyawan untuk berjualan. Hal ini sejalan dengan strategi penggerak yang dikemukakan oleh (Babamiri et al., 2022). Dalam menjalankan usaha Rumah Kos Wisdom Place, pengawasan dilakukan langsung oleh pemilik baik mengawasi kinerja bagian operasional dan juga pengecekan setiap bulannya. Bagian pemasaran sebenarnya tidak selamanya berfungsi karena jika kamar sudah penuh maka jika ada kamar kosong karena penghuni pindah maka penghuni lain akan mengajak teman-temannya untuk kos di Rumah Kos Wisdom Place. Strategi marketing yang lain yang akan dilakukan adalah dengan menempel spanduk dan no pemilik dan bagian operasional tertera pada spanduk. Bagian operasional melakukan pengawasan berupa keamanan dan juga kenyamanan penghuni Rumah Kos Wisdom Place. Waktu pembangunan diperkirakan selama 6 bulan, dengan perencanaan pemilik hanya membayar upah borongan pembangunan, material dan lainnya di sediakan oleh pemilik karena ini akan menghemat biaya. Adapun tenaga kerja yang dibutuhkan beserta kualifikasinya dalam proses penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place adalah satu orang mandor dan sepuluh orang tukang bangunan. Implementasi manajemen Rumah Kos Wisdom Place telah didata dengan baik dan juga memiliki jumlah pegawai yang cukup untuk menjalankan usaha kos-kosan ini. Hal yang perlu dilakukan dalam operasional usaha juga telah terbagi ke bagian masing-masing, sehingga tidak terjadi tumpang tindih tanggung jawab. Setiap bagian yang memiliki tanggung jawab, pemilik Rumah Kos Wisdom Place juga memastikan setiap bagian menjalankan tanggung jawabnya. Maka dari itu, penilaian pada aspek manajemen dan organisasi dinyatakan **LAYAK**.

Aspek Keuangan

Pada tahun 2020 terjadi pandemi covid-19 tetapi pendapatan Rumah Kos Wisdom Place tidak mengalami penurunan karena penghuni kost semuanya tetap bekerja dan tidak kembali ke kampung halaman walaupun mereka bekerja Work From Home. Kondisi Covid tidak mempengaruhi jumlah pendapatan Rumah Kos Wisdom Place setiap bulan artinya Rumah Kos Wisdom Place dari segi keuangan sangat baik. Dalam pembuatan proyeksi laba rugi, asumsi kamar 10 pintu telah selesai selesai pada Juni 2025 dan mulai disewakan pada Juli 2025.

Tabel 2. Perhitungan biaya modal awal dan depresiasi selama 5 tahun

		Harga Beli	Nilai th ke 5	Depresiasi 5 tahun	Jml Unit
1	Bangunan (Depresiasi 20 thn)	300,000,000	75,000.000	225.000.000	1
2	Peralatan (Depresiasi 5 thn)				
-	AC	35,000.000	0	35.000.000	10

- TV 32"	16.000.000	0	16.000.000	10
- Multibed 160x200	20.000.000	0	20.000.000	10
- Almari	15.000.000	0	15.000.000	10
- Meja Belajar	5.000.000	0	5.000.000	10
- Sofa	0	0	0	0
- Bantal dan Guling	200.000	0	200.000	10
- Sprei	1.000.000	0	1.000.000	10
- Kulkas	15.000.000	0	15.000.000	10
- CCTV 3 titik	5.000.000	0	5.000.000	1
- Peralatan Dapur	0	0	0	0
Jumlah	403.700.000	75.000.000	203.700.000	
	0			

Tabel 3. Proyeksi Laba Rugi Rumah Kos Wisdom Place

Keterangan	Tahun 2025	Tahun 2026	Tahun 2027	Tahun 2028	Tahun 2029
Pendapatan	168.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Biaya Operasional	69.860.000	69.860.000	69.860.000	69.860.000	69.860.000
Biaya Operasional	98.140.000	170.140.000	170.140.000	170.140.000	170.140.000
Pajak	(981,400)	(1,701,400)	(1,701,400)	(1,701,400)	(1,701,400)
Laba Bersih Setelah Pajak	97.158.600	168.438.600	168.438.600	168.438.600	168.438.600

Dalam menganalisis kelayakan keuangan dan menentukan layak atau tidaknya dilakukan investasi pada Rumah Kos Wisdom Place menggunakan beberapa metode yaitu, *Net Present Value* (NPV), *Payback Periode* (PP), *Profitability Index* (PI) dan *Internal Rate of Return* (IRR).

Tabel 4. Net Present Value (NPV)

Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 11%	PV Kas Bersih	PV
2025	97.158.000	35.740.000	132.898.000	0.90	119.727.927	119.727.927
2026	168.438.600	35.740.000	204.168.600	0.81	165.707.815	285.435.743
2027	168.438.600	35.740.000	204.168.600	0.73	149.286.320	434.722.064
2028	168.438.600	35.740.000	204.168.600	0.66	134.492.180	569.214.245
2029	168.438.600	35.740.000	204.168.600	0.59	121.161.126	690.278.372
Total PN Kas Bersih						690.278.372

$$NPV = \sum PV_t - A_0$$

$$NPV = Rp690.278.372 - Rp403.700.000 = 286.578.372$$

Nilai *Net Present Value* (NPV) adalah suatu metode untuk menganalisis investasi dengan menentukan nilai saat ini dari arus kas ke arus kas masa depan atau dengan kata lain membandingkan antara PV Kas Bersih dengan nilai investasi untuk melihat selisih jika dilakukan investasi dan nilai tersebut harus lebih besar (>) dibanding nilai dari Total Investasi yang akan dilakukan. Nilai *Net Present Value* (NPV) atau nilai bersih saat dilakukan investasi untuk penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place lebih besar (>), sehingga dapat disimpulkan bahwa penambahan kapasitas kamar **LAYAK** untuk dilakukan

Tabel 5. Payback Periode (PP)

Tahun ke	Jumlah Investasi awal	Proses	Sisa Investasi	PV
1	403.700.000	132.898.000	270.802.000	119.272.927
2	270.802.000	204.168.600	66.633.400	285.435.743
3	66.633.400	204.168.600	(137.535.200)	434.722.064
4	(137.535,200)	204.168.600	(341.703.000)	569.214.245
5	(341.703.800)	204.168.600	(545.872.400)	690.378.372

$PP = 2 + (403.700.000 - 285.435.743) / (434.722.064 - 285.435.743) \times 1 \text{ tahun}$

PP = 2,8 tahun

Profitability Index (PI) adalah rasio hasil investasi dari suatu proyek, PI dapat juga dikatakan sebagai Rasio Investasi Laba (PIR), salah satu alat untuk mengevaluasi kelayakan sebuah proyek investasi. PI dihitung dengan membandingkan nilai sekarang (present value, PV) dari arus kas masa depan proyek dengan investasi awalnya dan nilai PI ya adalah sebesar 1,7. *Payback Periode* (PP) adalah waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal investasi yang dilakukan. Investasi untuk penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place hanya membutuhkan waktu 2,8 tahun dimana lebih kecil (<) dari umur investasi yaitu selama 5 tahun, sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Wisdom Place di anggap LAYAK. **Internal Rate of Return (IRR)** adalah tingkat pengembalian di mana nilai kini dari arus kas masuk (inflows) sama dengan nilai kini dari arus kas keluar (outflows), atau dengan kata lain **NPV = 0**. IRR digunakan untuk mengevaluasi kelayakan proyek investasi atau membandingkan beberapa peluang investasi. Investaasi awal adalah sebesar Rp 403.700.000 Kita hitung NPV Positif, NPV 10% = Rp 121.346.560.

Tabel 6. NPV Positif

Tahun n	PV Kas Bersih	DF 90%	Nilai NPV
1	119.727.928	1,10	108.843.571
2	165.707.816	1,21	136.948.608
3	149.286.321	1,33	112.161.022
4	134.492.181	1,46	91.859.969
5	121.164.127	1,61	75.046.560
			525.046.560

Kita hitung NPV Negatif, NPV 9% = Rp 121.346.560

Tabel 7. NPV Negatif

Tahun n	PV Kas Bersih	DF 91%	Nilai NPV
1	119.727.928	1,09	109.842.136
2	165.707.816	1,19	139.472.953
3	149.286.321	1,30	115.276.431
4	134.492.181	1,41	95.277.652
5	121.164.127	1,54	78.748.369
			538.617.540

$$IRR = R1 + \left(\frac{PV1 - PV0}{PV1 - PV2} \right) \times (R1 - R2)$$

IRR = 48.4%, Cost Capital = 10%, IRR lebih besar dari Cost Capital maka proyek layak untuk dijalankan

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan pengukuran tingkat pengembalian berdasarkan hasil nilai Kutub Nilai NPV Positif dan Kutub Nilai NPV Negative. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) perlu lebih besar (>) dibanding bunga pinjaman. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) Rumah Kos Wisdom Place memiliki persentase 48,4% di mana lebih besar dari 10% sebagai return yang diharapkan, sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Kos dikatakan **layak**.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terkait Studi Kelayakan Bisnis pada Rumah Kos Wisdom Place saat dilakukan investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place dan dapat disimpulkan bahwa investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Wisdom Place layak atau dapat dilanjutkan berdasarkan hasil dari empat aspek yang telah ditinjau dan dianalisis yaitu, aspek pasar dan pemasaran menunjukkan hasil analisis yang layak karena Penyediaan Akomodasi mengalami pertumbuhan tertinggi dan juga prospek untuk usaha akomodasi lainnya terus berkembang sehingga memiliki peluang usaha yang baik kedepannya.

Aspek teknik dan teknologi pada Rumah Kos Wisdom Place juga menunjukkan hasil analisis yang layak karena lokasi Rumah Kos Wisdom Place yang berada di tengah Kota sehingga dengan mudah menjangkau target pasar dari Rumah Kos Wisdom Place yaitu pekerja yang bekerja di Kota Tangerang khususnya Kabupaten Tangerang. Aspek manajemen dan organisasi Rumah Kos Wisdom Place dikatakan layak karena telah memiliki struktur organisasi yang terstruktur serta pembagian tanggung jawab yang tepat. Aspek keuangan, Net Present Value (NPV) menghasilkan PV kumulatif sebesar Rp 690.378.372, Payback Periode (PP) dalam waktu 2,8 tahun, nilai Profitability Index (PI) menghasilkan 2,98 > 1, dan Internal Rate of Return mencapai 67,9% sehingga analisis pada aspek keuangan dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdi. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif (Teori & Panduan Praktis Analisis Data Kualitatif)* (Issue August).
- Akbar, H. A., Sugiyarto, & Laksito, B. (2014). Analisis investasi bangunan gedung (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Gedung Rawat Inap RSUP Dr. Kariadi Semarang). *E-Jurnal MATRIKS TEKNIK SIPIL*, eISSN 2354-8630, 297–304.
- Danang, S., Widiyanti, B. N., & Susanti, F. E. (2023). *Studi Kelayakan Bisnis (Konsep dan Tinjauan Beberapa Aspek)*.
- Maula, A. S., Suryana, N., Rendra, M., Bogor, K., & Barat, J. (2023). 22.04.2174_Jurnal_Eproc. 10(2), 950–955.
- Purnomo Waluyo, B., Mareta, Z., Yanto Rukmana, A., Harto, B., Widayati, T., Masithoh Haryadi, R., Safa, N., Hidayat Soputra, J., Daeng Siang, R., Atas Aji, A., Kristanti, D., & Agdhi Rahwana, K. (2023). *Studi Kelayakan Studi Kelayakan Bisnis*. August. www.globaleksekuatifteknologi.co.id
- Tanjung, A., & Atmoko, T. U. (2014). *Rumah Kost Sebagai Bisnis Properti Real Estate*.
- Terbuka, T. P. (2024). *Keadaan Ketenagakerjaan Provinsi Banten Agustus 2024*. 55.