



RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA KOST “RABBIT HOUSE” DI JAKARTA BARAT BEKASI BARAT

REYNER FELIX GOUW
IR. LIAW BUN FA, S.E., M.M
INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
Jl. Yos Sudarso Kav. 87 Sunter - Jakarta 14350

ABSTRAK

Kost Rabbit House adalah usaha penyewaan kamar (tempat kost) khusus putri yang bertempat di Jl. Palmerah Utara I No. 20, Palmerah, Jakarta Barat. Kost Rabbit House utamanya ditujukan bagi mahasiswi maupun karyawan yang akan atau sedang melakukan aktivitas kuliah maupun bekerja di wilayah Jakarta Barat. Kost Rabbit House berusaha untuk menciptakan tempat tinggal yang nyaman dengan fasilitas yang memadai bagi para penghuninya untuk menjalankan aktivitas sehari – hari.

Target pasar Kost Rabbit House adalah wanita berusia 18 tahun hingga 55 tahun, utamanya kalangan mahasiswi dan karyawan dikarenakan lokasi yang strategis, dekat dengan kampus (Universitas Binus, Universitas Trisakti, Universitas Tarumanegara, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE), Kampus Primagama, Akademi Perawat RS. Pelni, dan lain-lain) dan area perkantoran (Grand Slipi Tower, Jakarta Design Center, Dipo, Wisma Barito, dan lain-lain). Berdasarkan tingkat penghasilan, individu yang dituju memiliki pendapatan diatas harga sewa kamar yaitu Rp. 2.750.000,00.

Diperlukan modal awal sebesar Rp 4.200.000.000,00 untuk membangun usaha kost Rabbit House yang secara keseluruhan berasal dari pemilik. Modal tersebut dialokasikan untuk pembelian tanah sejumlah Rp 1.746.000.000,00 dan pendirian bangunan berikut IMB sejumlah Rp 2.103.500.000,00. Selain itu digunakan pula Rp 180.792.900,00 untuk pembelian peralatan dan Rp 3.475.000,00 untuk pembelian perlengkapan. Sisanya dialokasikan sebagai kas awal untuk mendukung kegiatan operasional sebelum pendapatan jasa diterima.

Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha menunjukkan pendapatan Kost Rabbit House selalu melebihi *Break Event Point* yang harus dicapai setiap tahunnya, *Net Present Value* bernilai positif sejumlah Rp 1.538.784.348,85, *Profitability Index* senilai 1,37 melebihi angka 1 sebagai syarat kelayakan dan *Internal Rate of Return (IRR)* sebesar 12,53%, lebih tinggi dari suku bunga yang disyaratkan sebesar 6,5%. Berdasarkan aspek – aspek dalam analisis kelayakan usaha tersebut, dapat disimpulkan bahwa rencana bisnis Kost Rabbit House layak untuk dijalankan.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



ABSTRACT

Kost Rabbit House is a room rental business (boarding house) for girls in Jl. Palmerah Utara I No. 20, Palmerah, West Jakarta. Kost Rabbit House primarily aimed at university students and an employee which will or are conducting activities in campus or work in West Jakarta. Kost Rabbit House strives to create a comfortable home with adequate facility for its inhabitants to carry out daily activities - day.

Target markets for Kost Rabbit House is women aged 18 to 55 years old, particularly among female students and an employee due to its strategic location, close to campus (Binus University, Trisakti University, Tarumanegara University, High School of Economics (STIE), Primagama Campus, Nursing Academy RS. Pelni, etc.) and office (Grand Slipi Tower, Jakarta Design Center, Dipo, Wisma Barito, and others). Based on income levels, individuals must have incomes above the intended room rental price of Rp. 2,750,000.00.

Required initial capital of Rp 4,200,000,000.00 to build Kost Rabbit House as a whole from an owner. The capital allocated for the purchase of land amounting to Rp 1,746,000,000.00 and construction of buildings follows the IMB amount of Rp 2,103,500,000.00. In addition it is also used for the purchase of equipment Rp 180,792,900.00 and Rp 3,475,000.00 for the purchase of equipment. The remainder is allocated as the initial cash to sustain operations before service income are received.

The result of the calculation of feasibility analysis shows Rabbit House Kost revenue always exceeds Break Event Point to be achieved annually, Net Present Value has positive value of Rp 1,538,784,348.85, with 1.37 Profitability Index exceeds 1 as eligibility requirements and Internal Rate of return (IRR) of 12.53%, higher than the required interest rate of 6.5%. Based on aspects of the feasibility analysis, we can conclude that the business plan Kost Rabbit House feasible.

PENDAHULUAN

A. Nama dan Alamat Perusahaan

Nama Perusahaan : Rabbit House



Bidang Usaha	: Kost
Jenis Produk	: Jasa penyewaan kamar
Alamat Perusahaan	: Jl. Palmerah Utara I No. 20. Palmerah, Jakarta Barat
Telepon	: 081384150007
Web	: www.rabbithouse.com
Bentuk Badan Hukum	: Perusahaan Perseorangan

B. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan

Nama	: Reyner Felix
Jabatan	: Pemilik
Tempat/Tanggal Lahir	: Jakarta, 30 Januari 1994
Alamat	: Billy & Moon blok CF 4/7
Handphone	: 081384150007
Email	: reyner_f@ymail.com
Pendidikan Terakhir	: S1 (Sarjana Ekonomi)

C. Bidang Usaha

Usaha kost merupakan bisnis yang dijalankan dengan memanfaatkan bangunan yang tidak lagi dipakai atau dengan membangun rumah kost secara pribadi. Rabbit House adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa penyewaan kamar kost. Perusahaan menetapkan mahasiswi dan pekerja wanita sebagai target pasar yang dituju. Rumah kost Rabbit House terletak di Jl. Palmerah Utara I No. 20. Palmerah, Jakarta Barat. Posisi yang strategis, dekat dengan kampus (Binus University, Universitas Trisakti, Universitas Tarumanegara, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE), Kampus Primagama, Akademi Perawat RS. Pelni, dan lain-lain) dan area perkantoran (Grand Slipi Tower, Jakarta Design Center, Dipo, Wisma Barito, dan lain-lain).

ANALISIS INDUSTRI

A. Gambaran Masa Depan

Memiliki gambaran masa depan perusahaan akan memperjelas tujuan utama usaha dan membantu wirausahawan untuk fokus melakukan upaya dalam mencapai tujuan tersebut.

Untuk mengetahui gambaran masa depan bisnis perlu dilihat mengenai visi dan misi perusahaan. Ketika keyakinan tentang awal bisnis ditulis, tulisan tersebut mencerminkan ide yang menjadi dasar pernyataan visi dan misi perusahaan.

1. Visi

Visi adalah suatu pandangan jauh tentang perusahaan, tujuan-tujuan perusahaan dan apa yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut pada masa yang akan datang. Visi dari Rabbit House adalah menjadi tempat kost dengan harga dan layanan terbaik di Jakarta Barat.

2. Misi

Melalui misi perusahaan kita bisa melihat batas serta tujuan aktivitas dari bisnis yang dilakukan perusahaan tersebut, sehingga penetapan misi juga menjadi sebuah usaha untuk merealisasikan sebuah aktivitas dimana suatu perusahaan akan menciptakan produk dan jasa yang kualitasnya memenuhi kebutuhan, keinginan serta harapan dari konsumennya. Misi dari Rabbit House adalah menyediakan kost putri dengan suasana yang nyaman di tengah kepenatan kota Jakarta.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Hak Cipta milik IBI KGG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKGG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKGG.



B. Analisis Pesaing

Dengan melakukan analisis pesaing, wirausahawan dapat mengetahui kelebihan dan kelemahan pesaing sehingga mempermudah proses perencanaan strategi yang tepat untuk menghadapinya. Perencanaan strategi dapat dilakukan dengan menganalisis Matriks Profil Kompetitif (CPM) dan Matriks SWOT.

Analisis CPM Kost Rabbit House

Faktor-faktor keberhasilan	Weight	Rabbit House		Palm Residency		Kos Palmerah	
		Rating	Weighted Score	Rating	Weighted Score	Rating	Weighted Score
Lokasi	0.4	3	1.2	3	1.2	3	1.2
Harga	0.3	3	0.9	3	0.9	4	1.2
Fasilitas	0.3	4	1.2	3	0.9	2	0.6
Jumlah Kamar	0.1	3	0.3	3	0.3	4	0.4
Total	1		3.6		3.3		3.4

Keterangan:

1: Sangat Lemah ; 2: Lemah ; 3: Kuat ; 4: Sangat Kuat

Faktor-faktor keberhasilan yang mempengaruhi penilaian terdiri dari lokasi, harga, fasilitas dan jumlah kamar. Secara lokasi, ketiga rumah kost memiliki nilai yang kuat dikarenakan posisi yang strategis karena dekat dengan area perkantoran dan universitas. Dari segi harga, Kost Palmerah memiliki nilai tertinggi karena lebih murah bila dibandingkan Rabbit House dan Palm Residency. Secara fasilitas, Rabbit House dan Palm Residency memiliki nilai yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan Kost Palmerah. Dalam hal jumlah kamar, Rabbit House menyediakan 20 kamar, jumlah yang cukup banyak meskipun masih lebih sedikit bila dibandingkan dengan Kos Palmerah. Dapat disimpulkan bahwa Rabbit House memiliki total 3.6 dan memiliki kemampuan bersaing dengan Palm Residency dan Kos Palmerah.

Matriks Kekuatan-Kelemahan-Peluang-Ancaman (SWOT) adalah sebuah alat pencocokan yang penting yang membantu para manajer mengembangkan empat jenis strategi: Strategi SO (kekuatan-peluang), Strategi WO (kelemahan-peluang), Strategi ST (kekuatan-ancaman), dan Strategi WT (kelemahan-ancaman). Strategi SO memanfaatkan kekuatan internal perusahaan untuk menarik keuntungan dari peluang eksternal. Strategi WO bertujuan untuk memperbaiki kelemahan internal dengan cara mengambil keuntungan dari peluang eksternal. Strategi ST menggunakan kekuatan sebuah perusahaan untuk menghindari atau mengurangi dampak ancaman eksternal. Strategi WT merupakan taktik defensif yang diarahkan untuk mengurangi kelemahan internal serta menghindari ancaman eksternal. Berikut Matriks SWOT Rabbit House:

Analisis SWOT Kost Rabbit House

Analisis SWOT	
Opportunities	Threats

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 Informasi dan Komunikasi Kwik Kian Gie



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Strength

Lokasi yang strategis dekat dengan area kampus dan perkantoran

Fasilitas yang disediakan lengkap

Harga yang ditawarkan relatif terjangkau dibandingkan pesaing

Akses yang mudah 100m menuju stasiun busway Trans Jakarta, 150m menuju gerbang tol Slipi, 10 menit menuju stasiun kereta Palmerah, 15 menit menuju Plaza Senayan, 20 menit ke Grand Indonesia, Mal Taman Angrek dan Central Park. Dekat dengan ATM (BCA, Mandiri, BRI) dan minimarket (Alfamart, 7Eleven)

Weakness

Loyalitas konsumen belum maksimal dikarenakan pendatang baru

Lahan parkir yang terbatas

Meningkatnya jumlah mahasiswi dan karyawan wanita serta migrasi dari luar daerah

Banyaknya permintaan rumah kost karena harga yang lebih ekonomis dibandingkan apartemen

Belum adanya tempat kost khusus putri dengan fasilitas lengkap di sekitar lokasi

Strategi S-O

Melakukan pemasaran dengan penyebaran brosur, pemasangan poster di tempat – tempat strategis, melakukan promosi melalui social media dan dengan bicara secara langsung (word of mouth) untuk memberikan informasi dan kelebihan-kelebihan kost Rabbit House. (S1,S4,O1) (S2,O2) (S3,O3)

Strategi W-O

Meyakinkan calon konsumen bahwa fasilitas dan harga yang ditawarkan adalah pilihan terbaik. (W1,W2,O2)

Kenaikan harga listrik dan air

Perawatan fasilitas kost kurang diperhatikan oleh para penghuninya

Munculnya pesaing baru

Strategi S-T

Terus melakukan inovasi dalam penyediaan fasilitas agar tidak kalah dengan pesaing-pesaing baru. (S2,T3)

Menggunakan sistem token PLN dan menggunakan MCB (Miniature Circuit Breaker) untuk menghindari pemakaian daya diluar batas yang telah ditentukan. (S3,T1)

Strategi W-T

Membangun hubungan yang baik dengan penghuni kost agar mereka merasa nyaman tinggal disini. (W1,T3)

C. Segmentasi Pasar

Melalui segmentasi pasar, perusahaan membagi pasar yang besar menjadi segmen yang lebih kecil dan dapat dicapai dengan produk dan jasa yang sesuai dengan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



kebutuhan unik mereka. Pasar konsumen dapat disegmentasi berdasarkan empat kelompok besar variabel, yaitu variabel geografis, demografis, psikografis dan perilaku. Pemasar harus menggunakan keempat variabel tersebut untuk memperoleh segmentasi yang baik. Berikut penjelasannya:

1. Segmentasi Geografis

Segmentasi Geografis Rabbit House adalah konsumen yang memiliki kebutuhan tempat tinggal di daerah Jakarta, khususnya daerah Jakarta Barat baik yang berasal dari dalam daerah maupun luar daerah.

2. Segmentasi Demografis

Segmentasi Demografis Rabbit House menggunakan umur, jenis kelamin dan tingkat penghasilan sebagai elemen utamanya. Rabbit House menuju kalangan wanita sebagai target pasar, terutama mahasiswi dan pekerja wanita yang tentunya masih dalam usia produktif, berkisar dari 18 tahun hingga 55 tahun. Berdasarkan tingkat penghasilan, individu yang dituju memiliki pendapatan di atas harga sewa kamar yaitu Rp. 2.750.000,00.

3. Segmentasi Psikografis

Yang menjadi sasaran utama Rabbit House adalah konsumen dengan kelas sosial menengah keatas yang memiliki gaya hidup modern.

4. Segmentasi Perilaku

Berdasarkan segmentasi perilaku, Rabbit House memfokuskan pada konsumen yang menghadapi perubahan tahap hidup, seperti mahasiswi dan karyawan wanita.

D. Ramalan Industri dan Pasar

Prospek dalam menjalankan bisnis rumah kost ini sangat cerah untuk kedepannya. Jika lokasinya strategis dan harga bersaing maka bisnis ini memiliki prospek yang baik dengan harga sewa yang tidak pernah turun. Disamping itu keuntungan lain dari bisnis jangka panjang ini adalah keuntungan dari terus naiknya harga tanah yang sekaligus dapat menjadi investasi jangka panjang bagi pelaku bisnis ini.

Bisnis kost cenderung stabil di Indonesia, terutama di kota besar seperti Jakarta, Bandung, Yogyakarta dan kota besar lainnya karena banyaknya arus masuk penduduk ke kota besar tersebut sangat banyak. Ini artinya, permintaan sektor tempat tinggal di kota besar masih amat tinggi. Sementara penawaran untuk tempat tinggal cenderung menurun karena faktor harga tanah di kota besar yang mahal.

Perkembangan perguruan tinggi yang ada di Jakarta cukup pesat dari tahun ke tahun, hal ini terlihat dari penambahan jumlah mahasiswi yang terdaftar baik di perguruan tinggi negeri maupun swasta. Dari jumlah tersebut mahasiswi yang berasal dari luar Jakarta pun cukup banyak. Oleh karena itulah maka rumah kost merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi mahasiswi yang berasal dari luar Jakarta, apabila mereka tidak memiliki sanak saudara ataupun kerabat yang dapat ditumpanginya. Biasanya para mahasiswi tersebut akan memilih rumah kost yang berada disekitar kampus, untuk menghemat biaya transport dan waktu. Begitu juga halnya dengan karyawan wanita.

GAMBARAN USAHA

A. Produk



Produk yang ditawarkan Rabbit House adalah kamar kost sebagai tempat tinggal sementara bagi konsumen.

B. Jasa

Rabbit House memberikan jasa berupa fasilitas kepada penghuni kamar kost. Kamar yang disediakan berjumlah 20 kamar dengan desain dan furniture yang sama. Ukuran setiap kamar adalah 3 x 4 meter. Fasilitas yang sudah tersedia di dalam kamar terdiri dari tempat tidur Single (ukuran 1 x 2 meter), lemari pakaian, meja belajar, kamar mandi (ukuran 1 x 2 meter) dan AC. Di lantai 1 terdapat 5 kamar, dilantai 2 terdapat 8 kamar dan dilantai 3 terdapat 7 kamar. Untuk fasilitas bersama terdapat Wi-Fi, dapur yang berisi kompor, kulkas mini dan dispenser. Selain itu, juga terdapat ruang tamu yang dapat digunakan untuk bersantai. Untuk fasilitas harian bagi setiap penghuni kost diberikan kuota 2 setelan (baju dan celana). Harga yang ditawarkan Rabbit House adalah Rp. 2.750.000,00.

C. Ukuran Bisnis

Berdasarkan kriteria yang tertera pada UU RI Nomor 20 tahun 2008 Bab IV Pasal 6, Rabbit House termasuk kriteria usaha kecil yang memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.

D. Latar Belakang Pemilik

Reyner Felix selaku pemilik dari rumah kost Rabbit House lahir di Jakarta 30 Januari 1994. Pemilik merupakan lulusan Kwik Kian Gie School of Business angkatan 2012. Karena minatnya terhadap dunia bisnis, Ia memutuskan untuk memilih jurusan manajemen dengan konsentrasi kewirausahaan. Alasan memilih bisnis kost dikarenakan bisnis kost menawarkan begitu banyak keuntungan. Bisnis kost memiliki prospek yang bagus karena kebutuhan akan rumah kost terus bertambah setiap tahunnya seiring dengan pesatnya peningkatan jumlah mahasiswa dan karyawan kantor. Penghasilan yang diterima dari sewa kost pun memiliki kurun waktu cukup lama, selama penghuni yang bersangkutan masih kuliah atau bekerja di wilayah tersebut. Bahkan, terkadang ada lulusan kuliah yang akhirnya memutuskan tinggal di kost untuk bekerja di wilayah tersebut. Berdasarkan orangtua yang telah berpengalaman dalam bisnis yang sama, pengelolaan usaha kost dapat dikatakan relatif mudah. Disamping membangun dan memasarkan kost, pemilik hanya perlu menyewa asisten rumah tangga dan melakukan pengecekan berkala untuk meninjau kondisi kost. Walaupun suatu saat pemilik ingin menjual rumah kost yang telah dikelola, harga rumah kost pasti lebih tinggi bila dibandingkan dengan rumah biasa. Hal ini disebabkan karena adanya penghasilan rutin dari anak kost. Calon pembeli rumah kost atau pihak lembaga keuangan yang memperhitungkan perkiraan harga rumah akan memasukkan penghasilan rutin tersebut sebagai salah satu nilai positif yang mampu meningkatkan harga jual rumah. Hal – hal itulah yang menjadi faktor utama untuk mendirikan bisnis kost di daerah Jakarta Barat.

Pemilik memilih nama Kost “Rabbit House” dikarenakan hewan kelinci sering digunakan sebagai lambang kesuburan dan kelahiran kembali. Berdasarkan pandangan tersebut, pemilik menginginkan Kost Rabbit House menjadi usaha yang menghasilkan keuntungan dan terus berkelanjutan. Dalam konotasi paskah, kelinci merupakan simbol kemurnian dan sering juga kelinci diperlihatkan mengenakan pakaian dan memberikan



hadiah kepada anak – anak dalam legenda maupun buku cerita. Diharapkan calon – calon penghuni Kost Rabbit House memiliki sifat yang baik dan jujur.

C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL

A. Deskripsi Rencana Operasi

Jadwal Kegiatan Operasional Kost Rabbit House

Kegiatan	2017							2018
	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan
Survey lokasi	■	■	■					
Membeli lokasi			■					
Mengurus IMB			■					
Membangun kost Rabbit House			■	■	■	■		
Melakukan analisis pesaing utama						■		
Membeli peralatan dan perlengkapan						■		
Membuat brosur, poster dan akun jejaring social sebagai media promosi						■	■	
Melakukan perekrutan tenaga kerja							■	
Memulai usaha								■

B. Alur Jasa

Pertama – tama, calon konsumen harus membuat perjanjian terlebih dahulu via telepon maupun *private message*. Setelah itu, calon konsumen datang ke Rabbit House untuk melihat – lihat lingkungan kost dan memilih kamar yang diinginkan. Apabila berminat untuk menyewa, calon konsumen diwajibkan untuk mengisi formulir registrasi yang berisi biodata lengkap dan persetujuan terhadap syarat & ketentuan serta peraturan yang harus dipatuhi apabila menjadi penghuni kost. Calon konsumen juga diwajibkan untuk melampirkan dokumen – dokumen berikut:

1. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. Foto diri terbaru 3x4
3. Membayar DP 50% sebagai tanda jadi dan membayar 50% sisanya saat akan menempati rumah kost atau 100% biaya sewa di muka apabila ingin segera menempati ruangan kost.

Apabila telah memenuhi syarat yang telah ditentukan diatas, maka pihak yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni kost Rabbit House untuk jangka waktu yang telah ditentukan.

C. Bangunan Fisik

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Bangunan Fisik dari kost Rabbit House berlokasi di Jl. Palmerah Utara I No. 20. Palmerah, Jakarta Barat. kost Rabbit House akan didirikan diatas sebidang tanah berukuran 10 m x 18 m yang terdiri dari 3 lantai. Di bagian depan kost Rabbit House terdapat pos satpam, taman dan tempat parkir dengan kapasitas 5 sepeda motor. Pada lantai satu terdapat ruang tamu, 7 kamar kost, 1 kamar pembantu dan dapur yang terletak dibawah tangga. Pada lantai dua terdapat 8 kamar kost dan balkon yang dapat digunakan untuk bersantai. Kemudian di lantai tiga terdapat 5 kamar kost dan ruang laundry.

D. Nama Pemasok

Pemasok yang biasanya disebut juga dengan supplier atau vendor adalah individu atau perusahaan yang memiliki kemampuan untuk menyediakan kebutuhan individu atau perusahaan lain. Berikut daftar pemasok kebutuhan kost Rabbit House: Informa, Mitra 10, lazada.co.id, orami.co.id, tokopedia.com, dan Indomaret.

E. Teknologi

Teknologi yang digunakan oleh Rabbit House menunjang kegiatan dan keamanan penghuni Rabbit House, antara lain:

1. Teknologi Komunikasi
Teknologi Komunikasi digunakan adalah handphone, untuk mempermudah proses pertukaran informasi antara pemilik kost Rabbit House dengan penjaga kost.
2. Teknologi Pengawasan
CCTV digunakan untuk mengawasi kegiatan di lingkungan kost, sebagai tindakan pencegahan dan penanggulangan terhadap suatu tindak kejahatan seperti perampokan dan kejadian yang tak diinginkan lainnya.
3. Teknologi Jaringan
Selain itu, disediakan pula fasilitas Wi-Fi bagi para penghuni kost untuk menggunakan akses internet. Wi-Fi dapat diakses oleh penghuni dengan menggunakan username dan password yang telah disediakan Rabbit House sebelumnya.

PERENCANAAN PEMASARAN

A. Harga

Penetapan harga sewa Rabbit House menggunakan *Competition-based pricing*, penetapan harga didasarkan pada perbandingan harga pesaing dan kelengkapan fasilitas dengan rumah kost di sekitar Rabbit House. Tentunya, kelengkapan fasilitas akan menunjang harga sewa rumah kost.

B. Distribusi

Rabbit House menggunakan tipe saluran pemasaran langsung (*direct marketing channel*). Rabbit House menjual langsung tanpa perantara kepada konsumen akhir, dimana konsumen langsung datang mengunjungi rumah kost untuk melakukan prosedur penyewaan kamar.

C. Promosi

Rabbit House merencanakan akan melakukan promosi dengan metode-metode sebagai berikut:

1. Iklan



Rabbit House akan memasarkan usaha rumah kost melalui penyebaran brosur dan pemasangan poster. Brosur dan poster yang diberikan berisi informasi mengenai jasa yang ditawarkan berikut harga dan fasilitas yang diberikan, alamat dan kontak yang dapat dihubungi. Brosur akan dibagikan dan poster akan ditempel di tempat-tempat umum di sekitar daerah kost seperti di dekat area perkantoran, kampus maupun mall yang sering dikunjungi agar keberadaan kost Rabbit House dapat diketahui.

2. Promosi penjualan.
Rabbit House akan memberikan diskon sebesar 5% bagi para calon penghuni yang langsung membayar biaya sewa untuk setahun di muka.
3. Pemasaran *online* and media sosial.
Pada era digital ini perkembangan teknologi sudah semakin pesat, begitu juga dengan jumlah pengguna *smartphone* dan internet yang terus bertambah. Rabbit House menggunakan *Social Media* seperti Facebook, Twitter dan Instagram sebagai media untuk memperluas ruang lingkup pemasaran dan berinteraksi dengan calon konsumen.
4. Pemasaran *mobile*
Untuk menjaring lebih banyak calon konsumen, Rabbit House juga memasang iklan di situs dan aplikasi jual beli online seperti OLX. Pada kedua media ini akan lebih mudah menampilkan foto – foto kamar kost sehingga bias memberikan daya tarik bagi calon penghuni. Kemudian, biaya yang dikeluarkan juga jauh lebih rendah bila dibandingkan dengan pemasangan poster maupun pembagian brosur.
5. Penjualan personal
Melakukan promosi dari mulut ke mulut, untuk menanamkan citra bahwa Rabbit House adalah tempat kost yang nyaman dan menawarkan harga yang terjangkau dengan fasilitas yang lengkap. Media promosi ini pertama kali ditujukan kepada teman-teman terdekat, keluarga maupun rekan kerja. Setelah itu informasi akan tersebar dengan sendirinya ke orang – orang melalui penyampaian pesan. Dengan cara tersebut, diharapkan akan menarik minat calon – calon penghuni rumah kost Rabbit House.

D. Pengendalian Pemasaran

Pengendalian pemasaran yang akan dilakukan Kost Rabbit House sebagai berikut:

1. Observasi kost lain
Melakukan survey kepada pesaing sekitar untuk mengetahui perkembangan rumah kost lainnya. Dengan melakukan hal ini, Rabbit House dapat melakukan inovasi baik terhadap fasilitas ataupun metode promosi.
2. *Feed back*
Feed back dilakukan untuk mengetahui kritik dan saran dari konsumen terhadap jasa yang telah diberikan oleh Rabbit House, yang nantinya akan digunakan sebagai acuan untuk memperbaiki kekurangan yang ada. Proses pengumpulan *Feed back* dapat dilakukan dengan menanyakan kepada konsumen secara langsung, maupun melalui kusioner untuk mengetahui kepuasan pelanggan.

PERENCANAAN ORGANISASI

A. Bentuk Kepemilikan

Rabbit House termasuk pada jenis perusahaan perorangan karena bisnis dimiliki oleh satu orang saja, yakni pemiliknya sendiri.



B. Struktur Organisasi

Struktur organisasi diperlukan untuk mempermudah perusahaan dalam mengelompokkan dan mengkoordinasi tugas untuk mencapai suatu tujuan. Berikut struktur organisasi Kost Rabbit House:



PENILAIAN RISIKO

A. Evaluasi Kelemahan dari Bisnis

Dalam menjalankan suatu bisnis, kita perlu melihat kelemahan dari bisnis yang kita jalankan. Hal ini dilakukan untuk menjaga kelangsungan dari bisnis tersebut. Berikut kelemahan – kelemahan yang mungkin terjadi dalam usaha penyewaan kamar kost Rabbit House:

1. Keamanan
Tingkat kejahatan di wilayah Jakarta termasuk tinggi, dengan berbagai modus yang dilakukan oleh pelakunya. Baik dari kasus perampokan, pembunuhan dan pemerkosaan yang sering terjadi belakangan ini. Mengetahui hal tersebut, Kost Rabbit House berupaya melakukan penanggulangan dengan mewajibkan calon penghuni menyertakan fotokopi KTP dan foto diri terbaru sebelum diperbolehkan menjadi penghuni kost. Selain itu, penghuni juga diharuskan menandatangani persetujuan tertulis mengenai peraturan Kost Rabbit House.
2. Masalah antar sesama penghuni kost
Dengan penghuni kost sejumlah 20 orang, bukan mustahil dapat terjadi permasalahan antar individu, seperti perselisihan atau perkelahian. Hal ini dapat mengganggu kenyamanan penghuni kost lain dan mendorong mereka untuk berpindah ke kost pesaing.
3. Kekosongan kamar karena adanya penghuni yang keluar dari Rabbit House karena lulus kuliah atau pindah tempat kerja.
4. Penghuni yang suka mengulur waktu pembayaran sewa hingga lewat tanggal jatuh tempo.
5. Pemakaian AC yang tidak sesuai kebutuhan. Misalnya, tetap menyalakan AC meski sudah tidak dipakai.

B. Rencana Pengendalian

Berdasarkan evaluasi kelemahan diatas, maka Rabbit House berusaha untuk melakukan pengendalian dengan cara-cara sebagai berikut:

1. Meningkatkan keamanan, terutama di area pintu masuk kost. Menempatkan satpam untuk memantau keadaan sekitar rumah kost dan memasang CCTV sebagai tindakan represif apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.



Diterapkan juga peraturan yang mengharuskan penghuni kembali ke Rabbit House sebelum jam 10 malam, dan harus mengabari pembantu selaku pengelola rumah kost apabila ada keperluan tertentu yang menyebabkan penghuni tidak dapat pulang tepat waktu.

C

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

2. Melakukan *gathering* setiap sebulan sekali untuk menjalin kebersamaan antar penghuni dan pemilik kost. Selain itu, penghuni juga dapat melakukan evaluasi terhadap saran dan keluhan penghuni rumah kost Rabbit House. *Gathering* ini juga dapat digunakan sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah maupun perselisihan yang terjadi antar penghuni kost. Pemilik juga memberikan kontak pribadi yang dapat dihubungi oleh penghuni maupun pengawas apabila terjadi sesuatu yang penting atau darurat
3. Meningkatkan promosi untuk menarik konsumen baru dengan menawarkan fasilitas yang lengkap dan harga terjangkau serta memberikan pelayanan yang memuaskan kepada penghuni kost dengan sikap pemilik dan pekerja yang ramah.
4. Melakukan komunikasi dengan menghubungi penghuni melalui SMS atau telepon untuk mengingatkan pembayaran sewa satu minggu sebelum tanggal jatuh tempo. Selain itu diberikan juga insentif 10 bungkus mi instan bagi yang membayar sebelum tanggal jatuh tempo.
5. Menggunakan sistem token PLN dan memasang MCB (Miniature Circuit Breaker) untuk membatasi pemakaian listrik per kamar, sehingga listrik otomatis mati setelah melebihi batas yang ditentukan.

PERENCANAAN KEUANGAN

Perencanaan keuangan digunakan sebagai dasar pertimbangan sebelum mengambil keputusan terkait usaha, terutama dalam perihal keuangan. Menurut Agnes Sawir (2001:90), perencanaan keuangan adalah proses dari:

1. Menganalisis pendanaan dan pilihan investasi yang terbuka bagi perusahaan
2. Memproyeksikan konsekuensi masa yang akan datang, guna menghindari hal yang tak terduga dan hubungan antara keputusan saat ini dan masa yang akan datang
3. Mengukur hasil selanjutnya terhadap tujuan dalam rencana keuangan

Perencanaan keuangan yang akan disusun kost Rabbit House meliputi proforma *income statement*, *cash flow projection*, proforma *balance sheet*, kelayakan usaha, *net present value*, *profitability index*, *payback period* dan *internal rate of return*.

A. Proforma Income Statement

Menurut Kieso (2011:108), *Income statement* diklasifikasikan jumlah ke dalam kategori seperti laba kotor penjualan, laba usaha, laba sebelum pajak, dan laba bersih. Laporan laba rugi adalah bentuk laporan keuangan yang berhubungan dengan hasil usaha perusahaan selama waktu tertentu. Laporan laba rugi juga membantu perusahaan melihat keefektifan perencanaan dengan menunjukkan biaya dan penjualan memengaruhi keuntungan atau kerugian. Berikut ini merupakan proyeksi laporan laba rugi Kost Rabbit House dari tahun 2018-2027:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Proforma Income Statement Kost Rabbit House

Tahun 2018 – 2027

Keterangan	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
Pendapatan	Rp 660,000,000.00	Rp 745,800,000.00	Rp 842,754,000.00	Rp 952,312,020.00	Rp 1,076,112,582.60
Pengeluaran					
Biaya Gaji dan THR ²	Rp 169,000,000.00	Rp 178,531,600.00	Rp 188,600,782.24	Rp 199,237,866.36	Rp 210,474,882.02
Biaya Perlengkapan ³	Rp 3,475,000.00	Rp 3,670,990.00	Rp 3,878,033.84	Rp 4,096,754.94	Rp 4,327,811.92
Penyusutan Peralatan ⁴	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00
Penyusutan Bangunan ⁵	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00
Biaya Maintenance ⁶	Rp 9,300,000.00	Rp 9,824,520.00	Rp 10,378,622.93	Rp 10,963,977.26	Rp 11,582,345.58
Biaya Pemisaran ⁷	Rp 170,000.00	Rp 179,588.00	Rp 189,716.76	Rp 200,416.79	Rp 211,720.30
Biaya Utilitas ⁸	Rp 6,582,720.24	Rp 6,953,985.66	Rp 7,346,190.45	Rp 7,760,515.59	Rp 8,198,208.67
Biaya PBB	Rp 7,668,000.00	Rp 8,757,622.80	Rp 10,002,081.00	Rp 11,423,376.71	Rp 13,046,638.54
Total Pengeluaran	Rp 266,862,510.24	Rp 278,585,096.46	Rp 291,062,217.22	Rp 304,349,697.66	Rp 318,508,397.03
Earning Before Tax	Rp 393,137,489.76	Rp 467,214,903.54	Rp 551,691,782.78	Rp 647,962,322.34	Rp 757,604,185.57
Tax PPh ¹⁰	Rp 66,000,000.00	Rp 74,580,000.00	Rp 84,275,400.00	Rp 95,231,202.00	Rp 107,611,258.26
Earning After Tax	Rp 327,137,489.76	Rp 392,634,903.54	Rp 467,416,382.78	Rp 552,731,120.34	Rp 649,992,927.31

Keterangan	Tahun				
	2023	2024	2025	2026	2027
Pendapatan	Rp 1,216,007,218.34	Rp 1,374,088,156.72	Rp 1,552,719,617.10	Rp 1,754,573,167.32	Rp 1,982,667,679.07
Pengeluaran					
Biaya Gaji dan THR ²	Rp 222,345,665.37	Rp 234,885,960.89	Rp 248,133,529.09	Rp 262,128,260.13	Rp 276,912,294.00
Biaya Perlengkapan ³	Rp 4,571,900.52	Rp 4,829,755.70	Rp 5,102,153.93	Rp 5,389,915.41	Rp 5,693,906.64
Penyusutan Peralatan ⁴	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00
Penyusutan Bangunan ⁵	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00	Rp 52,587,500.00
Biaya Maintenance ⁶	Rp 12,235,589.87	Rp 12,925,677.14	Rp 13,654,685.33	Rp 14,424,809.58	Rp 15,238,368.84
Biaya Pemisaran ⁷	Rp 223,661.32	Rp 236,275.82	Rp 249,601.77	Rp 263,679.31	Rp 278,550.83
Biaya Utilitas ⁸	Rp 8,660,587.64	Rp 9,149,044.79	Rp 9,665,050.91	Rp 10,210,159.78	Rp 10,786,012.80
Biaya PBB	Rp 14,900,565.88	Rp 17,017,936.29	Rp 19,436,185.03	Rp 22,198,066.93	Rp 25,352,412.24
Total Pengeluaran	Rp 333,604,760.59	Rp 349,711,440.63	Rp 366,907,996.06	Rp 385,281,681.14	Rp 404,928,335.34
Earning Before Tax	Rp 882,402,457.75	Rp 1,024,376,716.09	Rp 1,185,811,621.03	Rp 1,369,291,486.17	Rp 1,577,739,343.73
Tax PPh ¹⁰	Rp 121,600,721.83	Rp 137,408,815.67	Rp 155,271,961.71	Rp 175,457,316.73	Rp 198,266,767.91
Earning After Tax	Rp 760,801,735.91	Rp 886,967,900.42	Rp 1,030,539,659.32	Rp 1,193,834,169.44	Rp 1,379,472,575.82

B. Cash Flow Projection

Menurut Husein Umar (2003:76), laporan arus kas disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu serta untuk memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber – sumber kas dan penggunaannya. *Cash Flow Projection* kost Rabbit House ditunjukkan pada tabel berikut ini:

1. Urut yang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Cash Flow Projection Kost Rabbit House

Tahun 2018 - 2027

Keterangan	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
Arus Kas Masuk					
Modal awal	Rp 4,200,000,000.00				
Pendapatan	Rp 660,000,000.00	Rp 745,800,000.00	Rp 842,754,000.00	Rp 952,312,020.00	Rp 1,076,112,582.60
Total Arus Kas Masuk	Rp 4,860,000,000.00	Rp 745,800,000.00	Rp 842,754,000.00	Rp 952,312,020.00	Rp 1,076,112,582.60
Arus Kas Keluar					
Pembelian tanah	Rp 1,746,000,000.00				
Pendirian bangunan	Rp 2,100,000,000.00				
IMB	Rp 3,500,000.00				
Perlengkapan	Rp 3,475,000.00	Rp 3,670,990.00	Rp 3,878,033.84	Rp 4,096,754.94	Rp 4,327,811.92
Peralatan	Rp 180,792,900.00				
Gaji dan THR	Rp 169,000,000.00	Rp 178,531,600.00	Rp 188,600,782.24	Rp 199,237,866.36	Rp 210,474,882.02
Maintenance	Rp 9,300,000.00	Rp 9,824,520.00	Rp 10,378,622.93	Rp 10,963,977.26	Rp 11,582,345.58
Pemasaran	Rp 170,000.00	Rp 179,588.00	Rp 189,716.76	Rp 200,416.79	Rp 211,720.30
Utilitas	Rp 6,582,720.24	Rp 6,953,985.66	Rp 7,346,190.45	Rp 7,760,515.59	Rp 8,198,208.67
PBB	Rp 7,668,000.00	Rp 8,757,622.80	Rp 10,002,081.00	Rp 11,423,376.71	Rp 13,046,638.54
PPh	Rp 66,000,000.00	Rp 74,580,000.00	Rp 84,275,400.00	Rp 95,231,202.00	Rp 107,611,258.26
Total Arus Kas Keluar	Rp 4,292,488,620.24	Rp 282,498,306.46	Rp 304,670,827.22	Rp 328,914,109.66	Rp 355,452,865.29
Arus Kas Bersih	Rp 567,511,379.76	Rp 463,301,693.54	Rp 538,083,172.78	Rp 623,397,910.34	Rp 720,659,717.31
Saldo Awal		Rp 567,511,379.76	Rp 1,030,813,073.30	Rp 1,568,896,246.08	Rp 2,192,294,156.42
Saldo Akhir	Rp 567,511,379.76	Rp 1,030,813,073.30	Rp 1,568,896,246.08	Rp 2,192,294,156.42	Rp 2,912,953,873.73
	Tahun				
	2023	2024	2025	2026	2027
	Rp 1,216,007,218.34	Rp 1,374,088,156.72	Rp 1,552,719,617.10	Rp 1,754,573,167.32	Rp 1,982,667,679.07
	Rp 1,216,007,218.34	Rp 1,374,088,156.72	Rp 1,552,719,617.10	Rp 1,754,573,167.32	Rp 1,982,667,679.07
	Rp 4,571,900.52	Rp 4,829,755.70	Rp 5,102,153.93	Rp 5,389,915.41	Rp 5,693,906.64
	Rp 222,345,665.37	Rp 234,885,960.89	Rp 248,133,529.09	Rp 262,128,260.13	Rp 276,912,294.00
	Rp 12,235,589.87	Rp 12,925,677.14	Rp 13,654,685.33	Rp 14,424,809.58	Rp 15,238,368.84
	Rp 223,661.32	Rp 236,275.82	Rp 249,601.77	Rp 263,679.31	Rp 278,550.83
	Rp 8,660,587.64	Rp 9,149,044.79	Rp 9,665,050.91	Rp 10,210,159.78	Rp 10,786,012.80
	Rp 14,900,565.88	Rp 17,017,936.29	Rp 19,436,185.03	Rp 22,198,066.93	Rp 25,352,412.24
	Rp 121,600,721.83	Rp 137,408,815.67	Rp 155,271,961.71	Rp 175,457,316.73	Rp 198,266,767.91
	Rp 384,538,692.43	Rp 416,453,466.30	Rp 451,513,167.77	Rp 490,072,207.88	Rp 532,528,313.25
	Rp 831,468,525.91	Rp 957,634,690.42	Rp 1,101,206,449.32	Rp 1,264,500,959.44	Rp 1,450,139,365.82
	Rp 2,912,953,873.73	Rp 3,744,422,399.64	Rp 4,702,057,090.06	Rp 5,803,263,539.38	Rp 7,067,764,498.83
	Rp 3,744,422,399.64	Rp 4,702,057,090.06	Rp 5,803,263,539.38	Rp 7,067,764,498.83	Rp 8,517,903,864.65

C. Proforma Balance Sheet

Laporan posisi keuangan (*statement of financial position*), juga disebut sebagai neraca (*balance sheet*) melaporkan aset, hutang, dan modal suatu perusahaan untuk waktu tertentu. Dengan memberikan informasi mengenai aset, kewajiban, dan ekuitas, *balance sheet* memberikan dasar untuk menghitung tingkat pengembalian dan mengevaluasi struktur modal perusahaan. (Kieso 2011:190). *Balance Sheet* pada kost Rabbit House dapat dilihat dari tabel berikut ini:



Proforma Balance Sheet Kost Rabbit House

Tahun 2018 - 2027

Keterangan	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
Aktiva					
Aktiva Lancar					
Kas	Rp 166,232,100.00	Rp 1,030,813,073.30	Rp 1,568,896,246.08	Rp 2,192,294,156.42	Rp 2,912,953,873.73
Perengkapan	Rp 3,475,000.00	Rp 3,670,990.00	Rp 3,878,033.84	Rp 4,096,754.94	Rp 4,327,811.92
TOTAL AKTIVA LANCAR	Rp 169,707,100.00	Rp 1,034,484,063.30	Rp 1,572,774,279.91	Rp 2,196,390,911.37	Rp 2,917,281,685.65
Aktiva Tetap					
Tanah	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00
Bangunan	Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,500,000.00
Peralatan	Rp 180,792,900.00	Rp 180,792,900.00	Rp 180,792,900.00	Rp 180,792,900.00	Rp 180,792,900.00
TOTAL AKTIVA TETAP	Rp 4,030,292,900.00	Rp 4,030,292,900.00	Rp 4,030,292,900.00	Rp 4,030,292,900.00	Rp 4,030,292,900.00
TOTAL AKTIVA	Rp 4,200,000,000.00	Rp 5,064,776,963.30	Rp 5,603,067,179.91	Rp 6,226,683,811.37	Rp 6,947,574,585.65
Pasiva					
Modal					
Modal usaha	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00
Labaditahan	Rp -	Rp 864,776,963.30	Rp 1,403,067,179.91	Rp 2,026,683,811.37	Rp 2,747,574,585.65
TOTAL PASIVA	Rp 4,200,000,000.00	Rp 5,064,776,963.30	Rp 5,603,067,179.91	Rp 6,226,683,811.37	Rp 6,947,574,585.65
	Tahun				
	2023	2024	2025	2026	2027
Rp 3,444,422,399.64	Rp 4,702,057,090.06	Rp 5,803,263,539.38	Rp 7,067,764,498.83	Rp 8,517,903,864.65	
Rp 4,571,900.52	Rp 4,829,755.70	Rp 5,102,153.93	Rp 5,389,915.41	Rp 5,693,906.64	
Rp 3,748,994,300.16	Rp 4,706,886,845.77	Rp 5,808,365,693.31	Rp 7,073,154,414.23	Rp 8,523,597,771.28	
Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	Rp 1,746,000,000.00	
Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,475,000.00	Rp 2,103,500,000.00	Rp 2,103,500,000.00	
Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	Rp 18,079,290.00	
Rp 3,867,579,290.00	Rp 3,867,579,290.00	Rp 3,867,554,290.00	Rp 3,867,579,290.00	Rp 3,867,579,290.00	
Rp 7,616,573,590.16	Rp 8,574,466,135.77	Rp 9,675,919,983.31	Rp 10,940,733,704.23	Rp 12,391,177,061.28	
Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	Rp 4,200,000,000.00	
Rp 3,416,573,590.16	Rp 4,374,466,135.77	Rp 5,475,919,983.31	Rp 6,740,733,704.23	Rp 8,191,177,061.28	
Rp 7,616,573,590.16	Rp 8,574,466,135.77	Rp 9,675,919,983.31	Rp 10,940,733,704.23	Rp 12,391,177,061.28	

D. Kelayakan Usaha

Analisis kelayakan usaha meliputi perhitungan *Break Event Point* (BEP), *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP) dan *Internal Rate of Return* (IRR). Berikut analisis kelayakan usaha Kost Rabbit House:

1. *Break Event Point* (BEP)

Menurut Husnan dan Muhammad (2000:277), Analisa *break event* biasanya dipergunakan untuk memperkirakan seberapa minimal perusahaan harus bisa menghasilkan dan menjual produknya agar tidak menderita rugi atau sering juga dikatakan bahwa perusahaan yang *break event* adalah perusahaan yang memperoleh laba = Rp 0. Berikut rumus perhitungan BEP dalam rupiah:

$$BEP (Rp) = \frac{\text{Jumlah Biaya Tetap}}{1 - \frac{\text{Jumlah Biaya Variabel}}{\text{Jumlah Penerimaan}}}$$

1. Ditaring mengutip sebagian atau seluruh karya tulis tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Break Event Point Kost Rabbit House

Tahun 2018 - 2027

Tahun	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Penerimaan	BEP
2018	Rp 256,804,790.00	Rp 10,057,720.24	Rp 660,000,000.00	Rp260,778,790.18
2019	Rp 267,960,120.80	Rp10,624,975.66	Rp745,800,000.00	Rp271,832,762.92
2020	Rp 279,837,992.93	Rp11,224,224.29	Rp842,754,000.00	Rp283,615,325.37
2021	Rp 292,492,427.12	Rp11,857,270.54	Rp952,312,020.00	Rp296,180,176.94
2022	Rp 305,982,376.44	Rp12,526,020.60	Rp1,076,112,582.60	Rp309,585,977.39
2023	Rp 320,372,272.43	Rp 13,232,488.16	Rp 1,216,007,218.34	Rp323,896,891.13
2024	Rp 335,732,640.14	Rp13,978,800.49	Rp1,374,088,156.72	Rp339,183,200.62
2025	Rp 352,140,791.23	Rp14,767,204.84	Rp1,552,719,617.10	Rp355,521,998.05
2026	Rp 369,681,605.95	Rp15,600,075.19	Rp1,754,573,167.32	Rp372,997,965.98
2027	Rp 388,448,415.91	Rp16,479,919.43	Rp1,982,667,679.07	Rp391,704,258.88

2. Net Present Value (NPV)

Menurut Husnan dan Muhammad (2000:209-210), metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan - penerimaan kas bersih (*operational* maupun *terminal cash flow*) di masa yang akan datang.

Jika NPV lebih besar dari nol, maka investasi tersebut layak diterima. Jika NPV sama dengan nol, maka pengambil keputusan dapat menerima atau menolak investasi tersebut karena hasil investasi memiliki jumlah yang sama dengan tingkat pengembalian yang diminta. Jika NPV lebih kecil dari nol, maka investasi sebaiknya ditolak karena hasil investasi lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diminta. Penilaian investasi Kost Rabbit House menggunakan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (*BI Rate* periode Juli 2016) sebesar 6.5%.

Net Present Value Kost Rabbit House

Tahun 2018 – 2027

Tahun	Net Cash Flow	DF = 6.50%	PV of NCF
2018	Rp 567,511,379.76	0.938967136	Rp 532,874,534.99
2019	Rp 463,301,693.54	0.881659283	Rp 408,474,238.83
2020	Rp 538,083,172.78	0.827849092	Rp 445,451,665.90
2021	Rp 623,397,910.34	0.777323091	Rp 484,581,590.53
2022	Rp 720,659,717.31	0.729880837	Rp 525,995,717.32
2023	Rp 831,468,525.91	0.685334119	Rp 569,833,749.51
2024	Rp 957,634,690.42	0.643506215	Rp 616,243,874.83
2025	Rp 1,101,206,449.32	0.604231188	Rp 665,383,280.71
2026	Rp 1,264,500,959.44	0.567353228	Rp 717,418,700.93
2027	Rp 1,450,139,365.82	0.532726036	Rp 772,526,995.31
Total PV of NCF			Rp 5,738,784,348.85
Initial Investment			Rp 4,200,000,000.00
NPV			Rp 1,538,784,348.85



3. *Profitability Index (PI)*

Menurut Husnan dan Muhammad (2000:211), metode *Profitability Index (PI)* ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai sekarang dari investasi. Kalau *Profitability Index (PI)*-nya lebih besar 1 maka proyek dikatakan menguntungkan, tetapi kalau kurang dikatakan tidak menguntungkan. Perhitungan yang diperoleh dari NPV dapat digunakan lebih lanjut untuk menghitung PI.

$$PI = \frac{\text{Total PV of NCF}}{\text{Initial Investment}}$$

PI : Rp 5.738.784.348,85/Rp 4.200.000.000,00 = 1,37

Dari hasil perhitungan tersebut didapatkan nilai PI sebesar 1,37 >1, maka proyek investasi ini layak dijalankan.

4. *Payback Period (PP)*

Menurut Husnan dan Muhammad (2000:208), metode ini mencoba mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali. Karena itu satuan hasilnya bukan persentase, tetapi satuan waktu (bulan, tahun, dan sebagainya). Karena metode ini mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali, maka dasar yang dipergunakan adalah aliran kas, bukan laba.

$$\text{Payback Period: } \frac{\text{Jumlah Dana Yang Belum Tertutup}}{\text{Net Cash Flow tahun berikutnya}} \times 1 \text{ tahun}$$

Payback Period Kost Rabbit House

Tahun 2018 – 2027

Tahun	n	Net Cash Flow	Initial Investment
2017	0	0	Rp 4,200,000,000.00
2018	1	Rp 567,511,379.76	Rp 3,632,488,620.24
2019	2	Rp 463,301,693.54	Rp 3,169,186,926.70
2020	3	Rp 538,083,172.78	Rp 2,631,103,753.92
2021	4	Rp 623,397,910.34	Rp 2,007,705,843.58
2022	5	Rp 720,659,717.31	Rp 1,287,046,126.27
2023	6	Rp 831,468,525.91	Rp 455,577,600.36
2024	7	Rp 957,634,690.42	
2025	8	Rp 1,101,206,449.32	
2026	9	Rp 1,264,500,959.44	
2027	10	Rp 1,450,139,365.82	

$$PP = 400.278.627,77/968.753.552,47 = 0,475732$$

$$0,475732 \times 12 = 5,708786$$

$$0,708786 \times 30 = 21,26358$$

Jadi, PP = 6 tahun 5 bulan 21 hari

5. *Internal Rate Return (IRR)*

Menurut Husnan dan Muhammad (2000:210), metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



penerimaan - penerimaan kas bersih di masa - masa mendatang. Apabila tingkat bunga ini lebih besar daripada tingkat bunga relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan), maka investasi dikatakan menguntungkan, kalau lebih kecil dikatakan merugikan. Penilaian investasi Kost Rabbit House menggunakan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (*BI Rate* periode Juli 2016) sebesar 6.5%.

$$IRR = i1 + \frac{NPV(1)}{NPV(1) - NPV(2)} \times (i2 - i1)$$

Internal Rate of Return Kost Rabbit House

Tahun 2018 – 2027

Tahun	Net Cash Flow	DF = 6.50%	PV of NCF	DF = 13%	PV of NCF
2018	Rp 567,511,379.76	0.938967136	Rp 532,874,534.99	0.884955752	Rp 502,222,459.96
2019	Rp 463,301,693.54	0.881659283	Rp 408,474,238.83	0.783146683	Rp 362,833,184.70
2020	Rp 538,083,172.78	0.827849092	Rp 445,451,665.90	0.693050162	Rp 372,918,630.21
2021	Rp 623,397,910.34	0.777323091	Rp 484,581,590.53	0.613318728	Rp 382,341,613.21
2022	Rp 720,659,717.31	0.729880837	Rp 525,995,717.32	0.542759936	Rp 391,145,222.04
2023	Rp 831,468,525.91	0.685334119	Rp 569,833,749.51	0.480318527	Rp 399,369,737.97
2024	Rp 957,634,690.42	0.643506215	Rp 616,243,874.83	0.425060644	Rp 407,052,817.98
2025	Rp 1,101,206,449.32	0.604231188	Rp 665,383,280.71	0.376159862	Rp 414,229,665.70
2026	Rp 1,264,500,959.44	0.567353228	Rp 717,418,700.93	0.332884833	Rp 420,933,191.20
2027	Rp 1,450,139,365.82	0.532726036	Rp 772,526,995.31	0.294588348	Rp 427,194,160.33
	Total PV of CF		Rp 5,738,784,348.85		Rp 4,080,240,683.31
	Initial Investment		Rp 4,200,000,000.00		Rp 4,200,000,000.00
	NPV		Rp 1,538,784,348.85		-Rp 119,759,316.69

$$IRR = 6,5\% + \frac{1.538.784.348,85}{1.538.784.348,85 - (-119.759.316,69)} \times (13\% - 6,5\%)$$

$$IRR = 6,5\% + 6,03\% = 12,53\%$$

Berdasarkan perhitungan diatas diperoleh nilai *Internal Rate Return* Kost Rabbit House sebesar 12,53%, sedangkan tingkat bunga yang diharapkan 6,5% maka dapat disimpulkan bahwa investasi ini dapat diterima karena $IRR >$ Tingkat bunga yang diharapkan.

REKOMENDASI

Kota Jakarta sebagai pusat perekonomian memiliki perkembangan yang tergolong pesat bila dibandingkan dengan kota lainnya. Begitu pula yang terjadi dengan peningkatan jumlah penduduk di Jakarta, baik dari angka kelahiran yang tinggi maupun migrasi dari daerah lain untuk mencari pekerjaan. Pembangunan area perkantoran, universitas, tempat hiburan dan kawasan pusat bisnis yang terus berlanjut menambah ramai lalu lintas Jakarta yang sudah padat ini. Inilah yang melatarbelakangi pendirian bisnis kost ini. Rabbit House menawarkan tempat tinggal sementara yang nyaman bagi para mahasiswi maupun pekerja wanita dengan fasilitas yang memadai.

Prospek dalam menjalankan bisnis rumah kost ini sangat cerah untuk kedepannya. Dalam pelaksanaannya berbisnis rumah kost ini tidak begitu merepotkan. Jika lokasinya strategis dan harga bersaing maka bisnis ini memiliki prospek yang baik



dengan harga sewa yang tidak pernah turun. Disamping itu keuntungan lain dari bisnis jangka panjang ini adalah keuntungan dari terus naiknya harga tanah yang sekaligus dapat menjadi investasi jangka panjang bagi pelaku bisnis ini.

Bisnis kost cenderung stabil di Indonesia, terutama di kota besar seperti Jakarta, Bandung, Yogyakarta dan kota besar lainnya karena banyaknya arus masuk penduduk ke kota besar tersebut sangat banyak. Ini artinya, permintaan sektor tempat tinggal di kota besar masih amat tinggi. Sementara penawaran untuk tempat tinggal cenderung menurun karena faktor harga tanah di kota besar yang mahal. Kost Rabbit House diharapkan dapat menjadi pilihan utama bagi para mahasiswi dan karyawan yang mencari jasa penyewaan kamar kost di daerah Jakarta Barat dan berkontribusi memajukan lingkungan bisnis di wilayah ini.

Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha menunjukkan pendapatan Kost Rabbit House selalu melebihi *Break Event Point* yang harus dicapai setiap tahunnya, *Net Present Value* bernilai positif, *Profitability Index* melebihi angka 1 dan *Internal Rate of Return* (IRR) lebih besar dari suku bunga yang disyaratkan. Berdasarkan aspek – aspek dalam analisis kelayakan usaha tersebut, dapat disimpulkan bahwa rencana bisnis Kost Rabbit House layak untuk dijalankan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© 2019 Kwik Kian Gie (Kwik Kian Gie) dan Informatika Kwik Kian Gie

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.