

Analisis Kelayakan Pengembangan Bisnis Usaha Rumah Kos Putri Bu Nafi'ah Ditinjau Dari Aspek Pasar, Aspek Teknis, Dan Aspek Finansial

1st Nofi Amanda Eka Putri
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia

nofiamanda@student.telkomuniversity.ac.id

2nd Tiara Verita Yastica
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia

tiaraverita@telkomuniversity.ac.id

3rd Isnaeni Yuli Arini
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia

isnaeniya@telkomuniversity.ac.id

Abstrak — Kos Putri Bu Nafi'ah merupakan hunian yang berfungsi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu. Usaha berlokasi di Jl. Raya Modong No.5, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Selama berjalannya usaha Kos Putri Bu Nafi'ah terdapat akar masalah yang dihadapi oleh pemilik kos yaitu banyaknya kamar kos yang kosong pada tiap bulannya. Untuk mengurangi jumlah kamar kos yang kosong dilakukan pengembangan usaha dengan melakukan penambahan kamar mandi dalam pada 10 kamar kos. Penelitian dilakukan dengan analisis kelayakan yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial untuk mengetahui apakah penambahan kamar mandi dalam tersebut layak untuk dilakukan pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah. Aspek pasar dilakukan untuk mengetahui potensi usaha yang dijalankan dan strategi pemasaran yang dilakukan dengan penyebaran kuesioner. Aspek teknis dilakukan untuk mengetahui lokasi, layout, kebutuhan fasilitas dan kebutuhan tenaga kerja. Aspek finansial dilakukan untuk mengetahui biaya investasi, biaya operasional dan produksi, kebutuhan sumber dana dan biaya yang akan diolah pada laporan laba rugi, aliran kas, dan neraca. Didapatkan kriteria kelayakan pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah yaitu nilai NPV > 0, Nilai IRR > MARR. Sehingga usaha rumah kos pada penelitian ini dikatakan layak karena memenuhi semua kriteria tersebut. Analisis sensitivitas pada kamar Kos Putri Bu Nafi'ah yaitu sensitivitas kenaikan biaya operasional dan sensitivitas penurunan demand didapatkan nilai sensitivitas dengan NPV positif sehingga usaha tidak rugi dan dapat dijalankan.

Kata Kunci: Kos Putri Bu Nafi'ah, Analisis Kelayakan, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Analisis Sensitivitas

I. PENDAHULUAN

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia terus mengalami peningkatan pada tiap tahunnya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) diketahui kenaikan jumlah penduduk pada tahun 2022 mencapai 275 juta jiwa, dimana pada Tahun 2021 penduduk di Indonesia sebanyak 272 juta jiwa [1].



Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)
*Sensus Penduduk, **Proyeksi, ***Proyeksi Interim

GAMBAR 1
Jumlah Penduduk Indonesia

Usaha rumah kos merupakan usaha tempat tinggal sementara, dimana usaha ini merupakan bisnis yang cukup memberikan omset besar dalam menjalankan usahanya. Usaha kos-kosan ini biasanya menasar para migran dari luar daerah yang membutuhkan tempat tinggal untuk jangka waktu tertentu dan dengan kisaran harga rumah kos untuk perekonomian kelas menengah dan bawah. Seiring berjalannya waktu, dan karena berbagai alasan termasuk biaya, waktu dan tenaga, sebagian besar pelajar dan pekerja di luar daerah lebih memilih untuk tinggal di rumah kos.

Bisnis ini juga tidak pernah berhenti dan terus berlanjut terutama di kota-kota yang dikenal sebagai kota yang memiliki perusahaan industri, salah satunya yaitu Kota Sidoarjo. Karena berjalan beriringan dengan faktor pertumbuhan penduduk dan urbanisasi jumlah migrasi akan meningkat setiap tahunnya, hal tersebut berpengaruh pada kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, meskipun bersifat sementara waktu untuk belajar atau bekerja. Tidak sedikit masalah yang dihadapi pemilik usaha dalam menjalankan usahanya, diantaranya banyaknya kamar kos yang tidak memenuhi target pemilik usaha.

Berdasarkan permasalahan yang dihadapi diperlukannya penelitian menggunakan metode analisis kelayakan usaha pada rumah Kos Putri Bu Nafi'ah. Tujuan yang diharapkan dari metode analisis kelayakan usaha ini untuk mengetahui apakah usaha rumah Kos Putri Bu Nafi'ah layak untuk dijalankan.

II. KAJIAN TEORI

A. Analisis Kelayakan

Analisis kelayakan usaha dapat diartikan sebagai kajian menyeluruh terhadap suatu usaha yang masih dijalankan, berdasarkan apakah usaha tersebut layak atau tidak (Kasmir, 2013). Analisis kelayakan adalah agar usaha atau proyek tersebut dilaksanakan secara sia-sia atau tanpa menghabiskan tenaga, uang atau pikiran serta meminimalisir terjadinya permasalahan yang tidak diperlukan di kemudian hari. Dan keberadaan suatu usaha atau proyek dapat membawa berbagai manfaat dan keuntungan bagi berbagai pihak [2]

B. Aspek Pasar

Aspek pasar dilakukan untuk melihat potensi peluang usaha yang akan dijalankan, dan diinginkan atau tidaknya dalam pasar. Selanjutnya aspek pasar akan digunakan sebagai pengukur seberapa besar market share dan juga strategi pemasaran yang akan dilakukan oleh pengusaha dalam untuk menghadapi kompetitor [2]. Dibutuhkannya pengumpulan data dalam menganalisis aspek pasar untuk menjalankan sebuah bisnis. Dalam proses pengumpulan data ini meliputi seberapa besar peluang pasar dalam menjalankan suatu bisnis, segmentasi pasar, target pasar, struktur pasar, seberapa lama produk yang ditawarkan dapat bertahan di pasaran, ukuran pasar, pertumbuhan pasar, dan juga strategi dalam menghadapi kompetitor.

C. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan analisis kelayakan usaha yang mencakup penilaian terhadap kemampuan teknis suatu perusahaan untuk menghasilkan produk atau jasa yang diberikan. Aspek teknis juga berkaitan dengan kegiatan pengembangan proyek, baik secara teknis maupun organisasi setelah proyek selesai. Kegiatan yang berkaitan dengan aspek teknis berkaitan dengan pemilihan lokasi, tata letak dan pemilihan teknologi tepat guna yang akan digunakan (Drs. H. Nasir Asman, 2020).

D. Aspek Finansial

Dalam buku (Drs. H. Nasir Asman, 2020) Analisis aspek keuangan dalam studi kelayakan dimaksudkan untuk menentukan rencana investasi dengan menghitung biaya dan manfaat yang diharapkan, membandingkan biaya dan pendapatan, seperti modal yang tersedia, biaya modal, kapasitas pembayaran proyek. modal untuk jangka waktu yang telah ditentukan dan mengevaluasi apakah proyek dapat terus berkembang. Berikut merupakan metode kelayakan finansial yang akan dilakukan:

1. Laba Rugi

Laba rugi merupakan suatu pernyataan yang memberikan informasi mengenai kinerja suatu perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya dan dapat ditentukan dalam jangka waktu tertentu. Laporan laba rugi menunjukkan laporan pemasukan dan pengeluaran selama periode waktu tertentu. Antara hasil dan biaya akan dihitung untuk memperoleh laba bersih (*matching concept*). Jika hasilnya lebih besar dari biayanya, maka selisihnya adalah laba bersih. Sebaliknya jika hasilnya lebih kecil dari biayanya, maka selisihnya merupakan kerugian bersih.

2. Neraca

Neraca adalah laporan keuangan yang menunjukkan posisi keuangan suatu perusahaan pada suatu waktu tertentu. Posisi keuangan merupakan kedudukan perusahaan ditinjau dari jumlah dan jenis aktiva, kewajiban, dan ekuitas perusahaan.

3. Cash Flow (Aliran Kas)

Laporan arus kas adalah ringkasan rinci arus kas masuk dan keluar untuk setiap aktivitas, meliputi aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan selama periode waktu tertentu.

4. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) digunakan untuk menentukan nilai ekuivalen sekarang dari aliran dana masa depan dari suatu rencana investasi yang diproyeksikan. Sehingga aliran dana di masa depan dapat diperkirakan dan dihitung dari nilai saat ini dengan tingkat bunga yang dipilih sesuai dengan rencana investasi. Nilai sekarang bersih dapat menjadi parameter untuk analisis kelayakan bagi perusahaan. Untuk perhitungan Net Present Value (NPV) dapat dihitung menggunakan rumus berikut:

$$\text{Net Present Value} = \sum_{t=1}^n \frac{(Bt - Ct)}{(1 + i)^t}$$

5. Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan tingkat modal internal yang mencerminkan tingkat pengendalian yang menyeimbangkan nilai input saat ini dengan output saat ini. Suatu proyek akan dianggap layak jika nilai IRR lebih besar dari MARR (Minimum Attractive Rate of Return). MARR umumnya ditetapkan sama dengan bunga bank. Berdasarkan (Kasmir, 2013). IRR dapat dicari menggunakan rumus:

$$IRR = i_1 + \left(\frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \right) (i_1 - i_2)$$

6. Payback Period (PP)

Payback Period adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan dana yang telah dikeluarkan dalam usaha. Untuk mengetahui nilai payback period dapat dihitung dengan rumus:

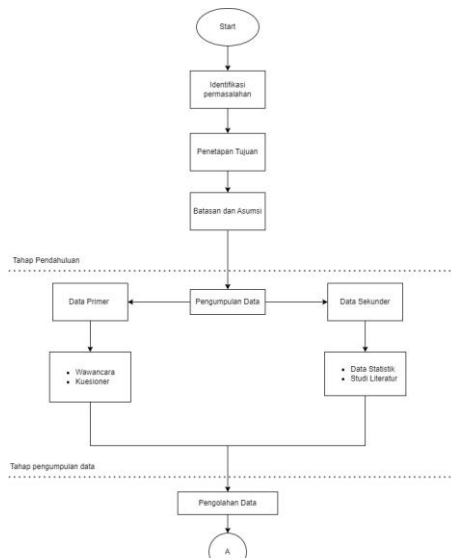
$$\text{Payback Period} = \left(\frac{\text{Investment Value}}{\text{Net Cash in}} \right) \times 1$$

E. Analisis Sensitivitas

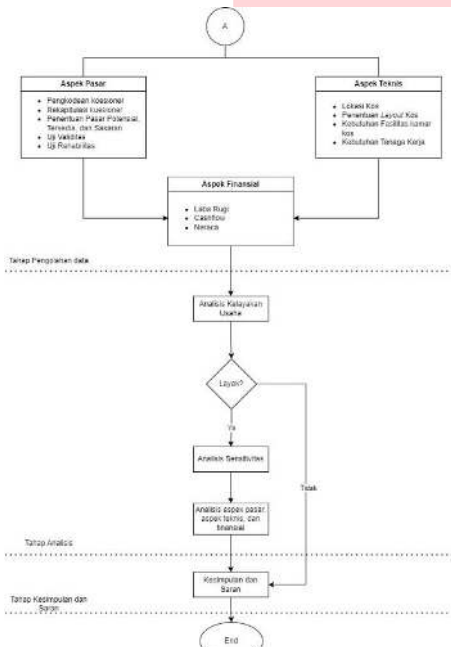
Analisis sensitivitas merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui dampak perubahan parameter produksi terhadap perubahan kinerja sistem produksi dalam menghasilkan keuntungan. Analisis sensitivitas digunakan untuk menentukan seberapa besar keputusan mempengaruhi perubahan dalam parameter yang mempengaruhinya. Dengan melakukan analisis sensitivitas, kemungkinan konsekuensi dari perubahan tersebut dapat diketahui dan diantisipasi sebelumnya.

III. METODE

A. Sistematis Perancangan



GAMBAR 2
Sistematika Perancangan



GAMBAR 3
Sistematika Perancangan (Lanjutan)

1. Tahap Pendahuluan

Pada tahap ini melakukan identifikasi permasalahan, penetapan tujuan, dan mengetahui batasan dan asumsi. Tahap identifikasi masalah dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan yang terjadi pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah. Untuk penetapan tujuan dilakukan agar mengetahui tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini. Pada tahap batasan dan asumsi yaitu menetapkan batasan apa yang akan diberikan pada penelitian ini agar mempunyai tujuan dan arah yang lebih jelas.

2. Tahap pengumpulan data

Pada tahap ini diperlukan beberapa data yang akan digunakan oleh penulis. Data yang telah dikumpulkan akan direkapitulasi dan digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada penelitian ini. Berikut merupakan dua data yang telah dikumpulkan pada penelitian ini:

- a. Data Primer: dalam melakukan pencarian data primer penulis melakukannya dengan wawancara dan penyebaran kuesioner.
- b. Data Sekunder: dalam melakukan pengumpulan data ini penulis melakukannya dengan mendapatkan sumber-sumber diluar objek penelitian. Pada pengumpulan data sekunder ini bisa didapatkan melalui data statistik dan studi literatur mengenai penelitian dengan topik yang serupa.

3. Tahapan Pengolahan Data

a. Pengolahan Data Aspek Pasar

Pada tahapan ini dilakukan pengolahan data aspek pasar melalui penyebaran kuesioner yang disebarakan kepada responden dengan sampel yang sudah ditentukan. Selanjutnya hasil dari kuesioner yang sudah disebar akan di rekap menggunakan Microsoft Excel dan software IBM SPSS untuk menentukan besar jumlah pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran.

b. Pengolahan Data Aspek Teknis

Pengolahan data teknis dilakukan untuk mengetahui estimasi biaya yang akan dibutuhkan dalam renovasi kamar kos putri bu Nafi'ah. Data aspek teknis ini antara lain jumlah tenaga kerja, kebutuhan fasilitas kamar kos, lokasi kos yang strategis, dan layout kamar kos.

c. Pengolahan Data Aspek Finansial

Pengolahan data finansial ini akan menentukan layak atau tidaknya perencanaan bisnis yang akan dilakukan. Data yang akan diolah dalam aspek finansial ini antara lain biaya investasi yang dikeluarkan untuk melakukan renovasi kamar kos, biaya operasional dan produksi kamar kos, kebutuhan sumber dana dan biaya. Pada pengolahan data aspek finansial akan menghasilkan laporan laba rugi, aliran kas (cash flow), dan laporan neraca.

Data yang diolah akan menjadi bahan pertimbangan dalam perhitungan analisis kelayakan dengan menghitung NPV, IRR dan payback period untuk mengetahui apakah usaha tersebut layak atau tidak. Analisis sensitivitas diambil dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi naik atau turunnya kegiatan yang dilakukan, sehingga dapat diketahui kenaikan atau penurunan batas faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan perusahaan.

4. Kesimpulan dan Saran

Pada tahap akhir yaitu tahap kesimpulan dan usulan, dapat ditarik kesimpulan dan rekomendasi yang merupakan hasil dari berbagai tahapan yang telah dilakukan sebelumnya. Hasil penelitian ini akan menentukan apakah kegiatan pensiun ini layak dilakukan atau tidak. Dan hasil penelitian ini dijadikan saran bagi peneliti karya Kos Putri Bu Nafi'ah untuk meningkatkan dan memajukan pengelolaan usaha Kos Putri Bu Nafi'ah.

B. Batasan dan Asumsi Penelitian

Pada penelitian ini terdapat beberapa batasan dan asumsi penelitian yang berfokus pada objek yang akan diteliti, diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan hanya sampai pada tahap usulan yang diberikan kepada pemilik usaha Kos Putri Bu Nafi'ah.
2. Penelitian yang dilakukan hanya sampai memberikan usulan berupa hasil aspek pasar, teknis, dan finansial yang tepat untuk usaha yang dijalankan.

3. Penelitian yang dilakukan hanya untuk melakukan analisis kelayakan pada 10 kamar kos.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

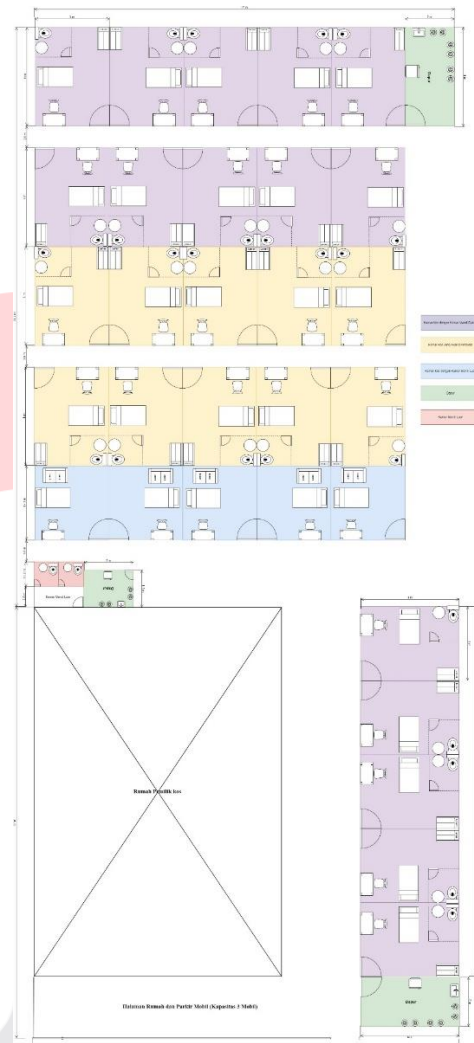
A. Pengumpulan dan pengolahan data aspek pasar

Pengumpulan data aspek pasar diperoleh dengan menyebarkan kuesioner kepada pegawai pabrik PT. Young Tree dan pelajar/mahasiswa UMSIDA kampus 3 yang hasilnya akan digunakan pada pengolahan data aspek pasar. Data yang telah dikumpulkan digunakan untuk menentukan seberapa besar potensi pasar dan juga estimasi permintaan konsumen di daerah Sidoarjo. Penentuan populasi pada penelitian ini berdasarkan jumlah pekerja yang masih aktif bekerja di pabrik PT. Young Tree sebanyak 4.600 pekerja dan pelajar/mahasiswa UMSIDA sebanyak 8.972 orang. Penentuan jumlah penduduk ini didasarkan pada jumlah pekerja dan pelajar yang masih membutuhkan tempat tinggal sementara yang dekat dengan fasilitas dan pabrik, sehingga berpotensi sangat tinggi sebagai konsumen. Selanjutnya akan dilakukan perhitungan untuk mengambil berapa banyak responden untuk melakukan survei. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode slovin didapatkan banyaknya sampel yang dibutuhkan sebanyak 99,2685 sehingga dibulatkan menjadi 100 responden untuk pengisian kuesioner. Hasil kuesioner digunakan untuk mengidentifikasi pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Dengan demikian, didapatkan hasil pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran kamar Kos Putri Bu Nafi'ah ditentukan berdasarkan minat responden terhadap rumah kos. Responden yang ditunjukkan antara lain pekerja, pelajar/mahasiswa yang akan menyewa kos untuk tempat tinggal sementara sebanyak 81%. Pasar tersedia merupakan responden yang berminat dan mampu untuk membayar kamar kos yang ditawarkan. Berdasarkan hasil kuesioner yang telah disebar dengan pertanyaan range harga kamar kos yang dapat disewa oleh responden, didapatkan hasil dari 100 responden 49% dari responden mampu untuk membayarkan kos perbulan dengan range harga Rp. 400.000 – Rp. 600.000. dan pasar sasaran ditentukan dari pasar tersedia untuk menawarkan produknya. Pada pasar sasaran ini terdapat faktor yang juga dipertimbangkan oleh pemilik usaha yaitu faktor kapasitas. Dimana kapasitas kamar kos yang tersedia pada usaha rumah kos hanya 30 kamar. Dengan begitu pemilik hanya akan mengambil besar pasar sasaran pada usaha kos ini sebesar 0,01% dari total pasar tersedia. Strategi segementing, tartgeting dan positioning (STP) diperlukan pada usaha rumah kos untuk membantu pemilik usaha rumah mencapai target pasar dan usaha rumah kos lebih diketahui banyak orang.

B. Pengumpulan data aspek Teknis

Pengumpulan data aspek teknis dalam penelitian ini dilakukan untuk membangun bisnis secara teknis dan dalam penelitian ini aspek teknis yang dilakukan dengan mengumpulkan data mengenai lokasi usaha, layout usaha, kebutuhan fasilitas kamar kos, dan kebutuhan tenaga kerja yang akan dilakukan pada usaha ini. Lokasi usaha kos putri bu Nafi'ah berada di Jl. Raya Modong No.5, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Lokasi usaha yang didirikan cukup strategis karena berdekatan dengan kampus dan juga pabrik. Selain itu lokasi rumah kos bu Nafi'ah memiliki akses jalan

yang mudah serta dekat dengan pusat perbelanjaan. Penentuan Layout usaha yang akan dibuat yaitu dengan menambahkan kamar mandi dalam pada 10 kamar kos yang memiliki ukuran kamar sebesar 3 x 4 meter. Berikut merupakan denah kamar kos putri bu Nafi'ah:



GAMBAR 4
Layout

Kebutuhan fasilitas kamar kos dilakukan untuk melengkapi kamar kos. Kebutuhan tenaga kerja untuk menjalankan usaha rumah kos sangat dibutuhkan agar usaha yang dijalankan dapat berjalan dengan maksimal. Informasi mengenai harga dan jumlah kebutuhan tenaga kerja didapatkan melalui wawancara dengan pemilik Kos Putri Bu Nafi'ah. Kebutuhan tenaga kerja Kos Putri Bu Nafi'ah diperlukan 1 orang yaitu petugas kebersihan yang setiap hari membersihkan kos dengan mengambil sampah pada pagi hari mulai dari jam 05.00 – 06.00 wib dan akan dibayar sebesar Rp. 300.000/bulan.

C. Pengumpulan dan pengolahan data aspek finansial

Pengumpulan data aspek finansial dalam penelitian ini dilakukan untuk melihat kelayak usaha dari segi biaya yang dikeluarkan dan dibutuhkan. Dalam aspek ini data yang akan dikumpulkan diantaranya biaya investasi ini merupakan biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan usaha ini. Sebelum melakukan renovasi, dilakukan terlebih dahulu list

uraian pekerjaan yang akan dilakukan untuk melakukan renovasi kamar kos biaya yang perlu dikeluarkan untuk investasi sebesar Rp53.416.698. Biaya tersebut terdiri dari biaya peralatan, biaya perlengkapan, dan biaya bangunan. Biaya operasional dan produksi diantaranya terdapat biaya pemasaran, biaya listrik, biaya internet, biaya barang habis pakai, dan biaya depresiasi. Kebutuhan dana adalah biaya awal yang dibutuhkan oleh perusahaan dalam memulai suatu pengembangan usaha. Kebutuhan dana pada penelitian ini didapatkan dari biaya investasi sebesar Rp53.416.698. Dalam usaha rumah kos ini, semua kebutuhan dana yang digunakan berasal dari modal pemilik usaha sendiri. Pada usaha rumah kos putri bu Nafi'ah tipe kamar yang akan disewakan 10 kamar kos dengan kamar mandi dalam dengan harga per kamarnya sebesar Rp.500.000. Sehingga biaya yang di dapatkan jika menjualkan seluruh kamarnya sebesar Rp. 5.000.000. pada pengolahan data aspek finansial dilakukan perhitungan laporan laba rugi, cashflow, dan neraca.

1. Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi digunakan sebagai ukuran kinerja suatu bisnis, termasuk perhitungan, pendapatan, biaya langsung, biaya tidak langsung, dan biaya operasional fisik bisnis yang dikelola. Dari pengeluaran tersebut akan diperoleh laba kotor, laba kotor diperoleh dari total penjualan dikurangi total biaya langsung dan total biaya tidak langsung. Berikut ini adalah laporan laba rugi pada bisnis usaha rumah kos.

TABEL 1
Laporan Laba Rugi

Tahun	2023	2024	2025	2026	2027
Pendapatan					
Pendapatan	Rp2.479.579	Rp68.727.537	Rp75.600.291	Rp83.160.320	Rp91.476.352
Total Pendapatan	Rp2.479.579	Rp68.727.537	Rp75.600.291	Rp83.160.320	Rp91.476.352
Biaya Langsung					
Biaya tenaga kerja langsung	Rp3.600.000	Rp3.695.760	Rp3.794.067	Rp3.894.989	Rp3.998.596
Total Biaya Langsung	Rp3.600.000	Rp3.695.760	Rp3.794.067	Rp3.894.989	Rp3.998.596
Biaya Tidak Langsung					
Biaya depresiasi	Rp11.496.925	Rp11.496.925	Rp11.496.925	Rp11.496.925	Rp11.496.925
Total Biaya Tidak Langsung	Rp11.496.925	Rp11.496.925	Rp11.496.925	Rp11.496.925	Rp11.496.925
Laba kotor	Rp47.382.655	Rp53.534.853	Rp60.309.299	Rp67.768.406	Rp75.980.831
Biaya Operasional					
Biaya listrik	Rp2.479.579	Rp2.479.579	Rp2.479.579	Rp2.479.579	Rp2.479.579
Biaya barang habis pakai	Rp1.465.710	Rp1.504.698	Rp1.544.723	Rp1.585.812	Rp1.627.995
Biaya internet	Rp5.400.000	Rp5.543.640	Rp5.691.101	Rp5.842.484	Rp5.997.894
Biaya pemasaran	Rp116.000	Rp119.086	Rp122.253	Rp125.505	Rp128.844
Pajak Bumi dan Bangunan	Rp450.000	Rp461.970	Rp474.258	Rp486.874	Rp499.825
Biaya Peralatan dan Perlengkapan	Rp-	Rp-	Rp-	Rp53.416.698	Rp-
Total Biaya Operasional	Rp9.911.289	Rp10.108.973	Rp10.311.915	Rp63.936.953	Rp10.734.137
EBT	Rp37.471.366	Rp43.425.880	Rp49.997.385	Rp3.831.453	Rp65.246.695
Pajak	1%	Rp374.714	Rp434.259	Rp499.974	Rp38.315
EAT	Rp37.096.652	Rp42.991.621	Rp49.497.411	Rp3.793.139	Rp64.594.228

2. Laporan Cash Flow (Aliran Kas)

Laporan arus kas merupakan laporan yang digunakan untuk mengetahui seluruh pendapatan dan pengeluaran yang berkaitan dengan keuangan usaha. Laporan arus kas akan memudahkan dalam melakukan analisis keuangan terhadap suatu operasi yang sedang berjalan, apakah meningkat atau menurun. Dengan laporan kas dapat mengetahui saldo kas akhir usaha tiap tahunnya. Berikut ini adalah laporan aliran kas.

TABEL 2
Laporan Aliran Kas

Tahun	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	0	1	2	3	4	5
Estimasi Aliran Kas Masuk						
	Rp53.416.698					
		Rp62.479.579	Rp68.727.537	Rp75.600.291	Rp83.160.320	Rp91.476.352
Total Estimasi Aliran Kas Masuk	Rp53.416.698	Rp62.479.579	Rp68.727.537	Rp75.600.291	Rp83.160.320	Rp91.476.352
Estimasi Aliran Kas Keuar						
	Rp53.416.698					
Biaya tenaga kerja langsung		Rp3.600.000	Rp3.695.760	Rp3.794.067	Rp3.894.989	Rp3.998.596
		Rp2.479.579	Rp2.479.579	Rp2.479.579	Rp2.479.579	Rp2.479.579
Biaya barang habis pakai		Rp1.465.710	Rp1.504.698	Rp1.544.723	Rp1.585.812	Rp1.627.995
		Rp5.400.000	Rp5.543.640	Rp5.691.101	Rp5.842.484	Rp5.997.894
Biaya pemasaran		Rp116.000	Rp119.086	Rp122.253	Rp125.505	Rp128.844
Pajak Bumi dan Bangunan		Rp450.000	Rp461.970	Rp474.258	Rp486.874	Rp499.825
Biaya Peralatan dan Perlengkapan		Rp-	Rp-	Rp-	Rp53.416.698	Rp-
		Rp374.714	Rp434.259	Rp499.974	Rp38.315	Rp652.467
Total Estimasi Aliran Kas Keuar	Rp53.416.698	Rp13.886.003	Rp14.238.991	Rp14.605.956	Rp67.870.257	Rp15.385.200
		Rp-	Rp48.593.576	Rp54.488.546	Rp60.994.335	Rp15.290.063
			Rp-	Rp48.593.576	Rp103.082.122	Rp164.076.457
Saldo Kas Akhir	Rp-	Rp48.593.576	Rp103.082.122	Rp164.076.457	Rp179.366.521	Rp255.457.673

3. Laporan Neraca

Laporan neraca adalah suatu pernyataan yang memberikan informasi mengenai posisi keuangan suatu perusahaan yang tercermin dalam aktiva (assets), kewajiban (liability), dan ekuitas (capital). Berikut ini adalah laporan neraca usaha kos.

TABEL 3
Laporan Neraca

Tahun	2023	2024	2025	2026	2027
NERACA					
Aktiva					
Current Assets					
Final Cash Balance	Rp48.593.576	Rp103.082.122	Rp164.076.457	Rp179.366.521	Rp255.457.673
Total Current Assets	Rp48.593.576	Rp103.082.122	Rp164.076.457	Rp179.366.521	Rp255.457.673
Fixed Assets					
Total Investasi Tetap	Rp53.416.698	Rp53.416.698	Rp53.416.698	Rp53.416.698	Rp53.416.698
Total Akumulasi Depresiasi	Rp11.496.925	Rp22.993.849	Rp34.490.774	Rp45.987.698	Rp57.484.623
TOTAL AKTIVA	Rp90.513.350	Rp133.504.971	Rp183.002.382	Rp186.795.521	Rp251.389.748
Passiva					
Liabilitas					
Hutang Jangka Panjang	Rp-	Rp-	Rp-	Rp-	Rp-
Modal					
Modal pemilik	Rp53.416.698	Rp53.416.698	Rp53.416.698	Rp53.416.698	Rp53.416.698
Laba ditahan	Rp37.096.652	Rp80.088.273	Rp129.585.684	Rp133.378.823	Rp197.973.050
TOTAL MODAL	Rp90.513.350	Rp133.504.971	Rp183.002.382	Rp186.795.521	Rp251.389.748
Cek Keseimbangan	Rp-	Rp-	Rp-	Rp-	Rp-

D. Analisis Kelayakan Usaha

Kelayakan usaha dilakukan dengan menghitung net present value (NPV). Tingkat pengembalian internal (IRR) dan periode pengembalian bisnis usaha kos. Dalam perhitungan ini nilai MARR yang digunakan adalah 12% dengan melakukan trial and error untuk mencapai profit trading yang diinginkan. Berikut tabel perhitungan kelayakan untuk usaha rumah kos.

TABEL 4
Kelayakan Usaha

Year	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Period	0	1	2	3	4	5
Initial Cash Flow (Cash Out)	Rp. 53.416.698					
Operational Cash Flow (Cash In)	0	Rp. 48.593.576	Rp. 54.488.546	Rp. 60.994.335	Rp. 15.290.063	Rp. 76.091.152
Net Cash	-Rp. 53.416.698	Rp. 48.593.576	Rp. 54.488.546	Rp. 60.994.335	Rp. 15.290.063	Rp. 76.091.152
p/E factor	12%	1	0,895	0,797	0,712	0,636
NPV	-Rp. 53.416.698	Rp. 43.387.122	Rp. 45.657.918	Rp. 43.414.563	Rp. 3.717.112	Rp. 43.176.163
NPV Kumulatif	-Rp. 53.416.698	Rp. 10.029.576	Rp. 33.408.359	Rp. 76.822.922	Rp. 86.540.033	Rp. 129.716.197
MARR				12%		
NPV						129.716.197
Payback Period				2		

TABLE OF INTERPOLATION CALCULATION						
Year	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Period	0	1	2	3	4	5
Net Cash	-Rp. 53.416.698	Rp. 48.593.576	Rp. 54.488.546	Rp. 60.994.335	Rp. 15.290.063	Rp. 76.091.152
p/E factor	90%	1	0,526	0,277	0,146	0,077
1st NPV Kumulatif	-Rp. 53.416.698	Rp. 25.575.566	Rp. 15.093.780	Rp. 8.892.599	Rp. 1.173.262	Rp. 3.073.025
Net Cash	-Rp. 53.416.698	Rp. 27.841.132	Rp. 12.717.352	Rp. 3.854.753	Rp. 2.681.491	Rp. 391.534
p/E factor	91%	1	0,523	0,274	0,144	0,075
NPV	-Rp. 53.416.698	Rp. 25.441.663	Rp. 14.936.144	Rp. 8.753.654	Rp. 1.148.883	Rp. 2.993.418
2nd NPV Kumulatif	-Rp. 53.416.698	Rp. 27.975.035	Rp. 13.038.891	Rp. 4.285.237	Rp. 3.136.354	Rp. 142.936
IRR				90%		

Hasil perhitungan kelayakan usaha rumah kos yang telah dilakukan, didapatkan hasil nilai NPV sebesar Rp129.716.197 pada periode ke 5 dengan nilai payback period 2 dan nilai IRR sebesar 12%. Dikarenakan IRR memiliki nilai yang lebih besar dari MARR yaitu IRR (90%) > MARR (12%) maka usaha ini dapat dikatakan layak karena telah memenuhi semua syaratnya. Dimana akan lebih profitable jika uang diberikan untuk bisnis dibandingkan disimpan ke bank.

E. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas usaha rumah kos sangat penting dilakukan untuk melihat seberapa besar batas kenaikan suatu faktor pada usaha yang dijalankan. Dalam penelitian ini didapatkan perubahan yang terjadi pada sensitivitas kenaikan biaya operasional dan penurunan demand dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

1. Sensitivitas Kenaikan Biaya Operasional

TABEL 5
Sensitivitas Kenaikan Biaya Operasional

Penurunan Demand (Kamar)	NPV
46%	Rp 953.376
47%	-Rp 1.845.816
Sensitivitas Biaya Operasional	46%

Dengan presentase pertama, apabila biaya operasional dinaikkan hingga 46% untuk NPV masih menghasilkan nilai yang positif. Apabila dinaikkan hingga 47% menyebabkan nilai NPV menjadi -Rp 1.845.816 sehingga mengakibatkan kerugian pada usaha dan tidak layak dijalankan.

2. Sensitivitas Penurunan Demand

TABEL 6
Sensitivitas Penurunan Demand

Penurunan Demand (Kamar)	NPV
48%	Rp 1.820.237
49%	-Rp 2.633.415
Sensitivitas Demand	48%

Dengan persentase pertama, apabila demand diturunkan sebesar 48% untuk NPV masih menghasilkan nilai yang positif. Apabila diturunkan sebesar 49% menyebabkan nilai NPV menjadi -Rp2.633.415 sehingga usaha tidak mendapatkan keuntungan dan tidak layak untuk dijalankan.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian pada usaha rumah Kos Putri Bu Nafi'ah, diperoleh beberapa kesimpulan mengenai kelayakan dan sensitivitas kamar Kos Putri Bu Nafi'ah sebagai berikut:

- 1 Berdasarkan analisis kelayakan diketahui bahwa usaha dinilai layak untuk dijalankan berdasarkan tiga aspek yakni aspek pasar di dapatkan penentuan pasar potensial, pasar tersedia, pasar sasaran, dan segmentasi pasar pada usaha kos cukup bagus. Aspek teknis menunjukkan bahwa lokasi usaha Kos Putri Bu Nafi'ah dalam kondisi yang baik karena akses jalan yang mudah dan dekat dengan pabrik, kampus dan supermarket. Aspek finansial perhitungan kelayakan pada investasi sudah memenuhi syarat yaitu nilai NPV > 0, dan nilai IRR > MARR. Hasil pada analisis kelayakan dengan meninjau aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial diperoleh kesimpulan bahwa Kos Putri Bu Nafi'ah layak untuk dijalankan.
- 2 Berdasarkan perhitungan tingkat sensitivitas kamar Kos Putri Bu Nafi'ah pada penelitian ini faktor yang mempengaruhi pada usaha ini yaitu sensitivitas kenaikan biaya operasional dan penurunan demand, dimana untuk sensitivitas kenaikan biaya operasional didapatkan nilai sensitivitas NPV negatif menyebabkan usaha tidak layak untuk dijalankan. Pada sensitivitas penurunan demand jika diturunkan hingga di dapatkan nilai NPV negatif usaha yang dijalankan tidak dapat menerima keuntungan. Hasil analisis sensitivitas bertujuan untuk mengetahui batasan nilai perubahan yang dapat merugikan usaha, sehingga analisis sensitivitas digunakan untuk dapat mengurangi resiko dalam keputusan penelitian ini.

REFERENSI

M. A. Rizaty, "BPS: Jumlah Penduduk Indonesia Sebanyak 275,77 Juta pada 2022," 30 November 2022. [Online]. Available: <https://dataindonesia.id/ragam/detail/bps-jumlah-penduduk-indonesia-sebanyak-27577-juta-pada-2022>.

[1] Kasmir, STUDI KELAYAKAN BISNIS, Jakarta: KENCANA, 2013.

[2] Sugiyono, "Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)," 2018.

M. Drs. H. Nasir Asman, STUDI KELAYAKAN BISNIS (Pedoman Memulai Bisnis Era Revolusi Industri 4.0), Indramayu: Penerbit Adab, 2020.

[4] B. INDONESIA, "SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI PASAR PRIMER - TRIWULAN III 2022," 14 November 2022. [Online]. Available: https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Pages/SHP_R_Tw_III_2022.aspx.

A. Mutia, "Harga Properti Residensial Naik 1,94% pada Kuartal III 2022," 15 November 2022. [Online]. Available: <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/11/15/harga-properti-residensial-naik-194-pada-kuartal-iii->

2022#:~:text=Indeks%20Harga%20Properti%20Residensial%20(IHPR,%2C65%25%20(yoy)..

- [7] S. Nugraha, "5 Faktor Penyebab Kenaikan Harga Properti Per Tahun," 28 September 2022. [Online]. Available: <https://www.rumah123.com/panduan-properti/kenaikan-harga-properti-per-tahun/>.

[8] P. Kotler and K. L. Keller, *Marketing Management*, Edinburgh: Pearson Education Limited., 2016.

[9] I. Ghozali, "Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25," *Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang.*, 2018.

[10] Azwar, "Reliabilitas dan Validitas," *Edisi 4. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.*, 2019.

