

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UNTUK PENGEMBANGAN USAHA PADA RUMAH KOS PINANG INDAH

ANALYSIS OF INVESTMENT FEASIBILITY FOR BUSINESS DEVELOPMENT IN RUMAH KOS PINANG INDAH

Yuniar¹ dan Murtafia²

^{1,2} Program Studi Administrasi Bisnis Sektor Publik Politeknik STIA LAN Makassar

¹yn6487473@gmail.com

²murtafia@stialanmakassar.ac.id

Abstrak

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, termasuk para perantau. Rumah Kos Pinang Indah sebagai penyedia kamar kos ingin mengembangkan usahanya dengan menambah kapasitas kamar agar dapat menyewakan lebih banyak kamar. Penambahan kapasitas kamar merupakan salah satu bentuk investasi, namun sebelum melakukan investasi, terdapat risiko yang harus ditanggung kedepannya, sehingga sebelum berinvestasi perlu dilakukan analisis kelayakan investasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi yang akan dilakukan oleh Rumah Kos Pinang Indah menggunakan studi kelayakan bisnis. Dengan menggunakan metode kualitatif dan menjelaskan hasil secara deskriptif, sumber data pertama diperoleh dari data primer yaitu wawancara dan observasi, kedua data sekunder dengan melakukan telaah dokumen mulai dari *website*, jurnal, buku, *e-book*, dan artikel berita yang berkaitan erat dengan penelitian ini. Hasil dari penelitian akan dibuatkan dokumen studi kelayakan bisnis yang berisi analisis kelayakan investasi jika Rumah Kos Pinang Indah melakukan penambahan kapasitas kamar yang ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik dan teknologi, aspek manajemen dan organisasi hingga aspek keuangan.

Kata Kunci: Investasi, Studi Kelayakan Bisnis, Rumah Kos Pinang Indah.

Abstract

Residence is one of the basic needs of humans, including immigrants. Rumah Kos Pinang Indah as a provider of boarding rooms wants to expand its business by increasing its room capacity so that it can rent out more rooms. Increasing room capacity is a form of investment, but before making an investment there are risks that must be borne in the future, so before making an investment it is necessary to analyze the feasibility of the investment. This research aims to analyze the feasibility of investment that will be carried out by Rumah Kos Pinang Indah using a business feasibility study. By using qualitative methods and explaining the results descriptively, the first data source was obtained from primary data, namely interviews and observations, secondly secondary data by reviewing documents ranging from websites, journals, books, e-books and news articles that are closely related to this research. . The results of the research will produce a business feasibility study document containing an investment feasibility analysis if Kost Pinang Indah increases its room capacity in terms of market and marketing aspects, technical and technological aspects, management and organizational aspects to financial aspects.

Keywords: Investment, Business Feasibility Study, Rumah Kos Pinang Indah.

PENDAHULUAN

Data Badan Pusat Statistik (BPS) Tahun 2023 mengunggah jumlah arus migrasi antar provinsi atau dapat dikatakan masyarakat yang merantau ke provinsi lainnya sebanyak 139,4 juta jiwa dari jumlah populasi Indonesia sebanyak 278,7 juta jiwa (Badan Pusat Statistik, 2024). Jadi sebanyak 50% masyarakat Indonesia melakukan migrasi antar provinsi. Salah satunya Provinsi Sulawesi Selatan yang masuk ke delapan besar provinsi yang paling banyak dituju. Ibu kota dari Provinsi Sulawesi Selatan adalah Kota Makassar di mana memiliki 15 kecamatan dengan 153 kelurahan. Perekonomian Kota Makassar ditopang oleh empat sektor yaitu, sektor bisnis, perdagangan, hotel dan restoran serta *property* dan terus mengalami pertumbuhan (Pemerintah Kota Makassar, 2023). Hal ini menjadi salah satu faktor banyaknya perantau di Kota Makassar.

Dengan semakin banyaknya pendatang atau perantau, permintaan akan tempat tinggal sementara juga meningkat karena tempat tinggal adalah kebutuhan dasar manusia, termasuk bagi para perantau. Kos menjadi pilihan tempat tinggal favorit bagi berbagai kalangan, mulai dari mahasiswa, pekerja, hingga keluarga, terutama perantau. Meskipun di Indonesia menjadi wirausaha adalah keputusan yang sulit, namun banyak masyarakat yang membuka usaha jasa akomodasi lainnya yaitu tempat tinggal sementara atau dikenal dengan kos-kosan (Mathory et al., 2023). Faktor utama saat memilih kos yaitu mempertimbangkan keamanan, akses yang mudah dijangkau dan dekat dengan lokasi pekerjaan atau aktifitasnya (Nizar, 2021). Sehingga para perantau akan mencari tempat tinggal sementara atau kos disekitar kantor atau tempat mereka bekerja.

Salah satu kos yang berada di Kota Makassar adalah Rumah Kos Pinang Indah yang beralamat lengkap di Jl. Pinang No. 163 C, Kassi-Kassi, Rappocini, Kota Makassar. Rumah Kos Pinang Indah berada di tengah Kota Makassar yang dikelilingi berbagai gedung pencakar langit sehingga strategis untuk perantau yang bekerja atau aktivitas utamanya berada di Kecamatan Rappocini (Mamikos, 2023). Rumah Kos Pinang Indah menyediakan 24 kamar untuk disewakan dengan dua tipe kamar yang memiliki fasilitas berbeda. Rumah Kos Pinang Indah yang memiliki beberapa fasilitas yang rusak sehingga ingin dilakukan perbaikan fasilitas. Tingginya jumlah perantau yang masuk ke Kota Makassar juga menjadi salah satu faktor pendorong pemilik untuk melakukan pengembangan usaha dengan menambah kapasitas kamar.

Perbaikan fasilitas dan penambahan kapasitas kamar merupakan bentuk investasi pada usaha. Investasi atau penanaman modal merupakan pengeluaran atau pembelian berupa jenis barang modal, bangunan, peralatan, dan barang-barang inventaris lainnya yang digunakan untuk meningkatkan kemampuan dalam memproduksi barang dan jasa, atau untuk meningkatkan produktivitas kerja

sehingga output yang dihasilkan meningkat (Sobana, 2018). Namun sebelum melakukan investasi, terdapat risiko yang harus ditanggung kedepannya, tergantung di mana kita berinvestasi dan seberapa layak investasi tersebut, sehingga sebelum berinvestasi perlu dilakukan analisis kelayakan investasi (Nirwan & Murtafia, 2022). Dalam mendukung penelitian ini, peneliti merujuk dua penelitian terdahulu sejenis.

Penelitian yang dilakukan oleh (Akbar et al., 2014) berjudul Analisis Investasi Bangunan Gedung (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Gedung Rawat Inap RSUP Dr. Kariadi Semarang) membahas tentang pengembangan usaha yaitu perbaikan gedung untuk menambah daya tampung dan juga perbaikan fasilitas kesehatan. 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.

Penelitian yang dilakukan oleh (Huda & Yuwono, 2023) berjudul Analisis Kelayakan Investasi Mesin *Scroll Saw* Pada Industri Pembuatan Matras Emboss (Studi Kasus: UD.Trisman Surabaya). Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi jika menambahkan mesin scroll saw menggunakan aspek dalam studi kelayakan, yaitu, aspek pasar, aspek teknik, aspek keuangan dan estimasi biaya. Hasil penelitian penambahan mesin *scroll saw* layak dijalankan setelah meninjau aspek pasar yaitu permintaan yang semakin meningkat, aspek produksi dengan melihat ketersediaan tenaga kerja dan ketersediaan bahan baku, dan aspek keuangan dengan menghitung *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP) dan *Profitability Index* (PI).

Setelah merujuk dua penelitian 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 penggantian peralatan/mesin dan pengembangan usaha yaitu penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah. Studi kelayakan bisnis akan menjadi dasar untuk menentukan apakah bisnis (investasi) yang akan dijalankan layak untuk dilaksanakan atau tidak layak untuk dilaksanakan (Wayan et al., 2021).

Studi kelayakan bisnis pada Rumah Kos Pinang Indah, selain fokus pada aspek keuangan untuk menganalisis kelayakan investasi 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 banyak biaya sehingga memerlukan sumber dana salah satunya dari kreditur, di mana kreditur memerlukan dokumen studi kelayakan bisnis untuk melihat kelayakan usaha Rumah Kos Pinang Indah kedepannya. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan pada aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik dan teknologi, aspek manajemen dan organisasi hingga aspek keuangan.

KAJIAN LITERATUR

Aspek Pasar dan Pemasaran

Pasar dan pemasaran adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, di mana keduanya memiliki tingkat ketergantungan yang tinggi dan saling mempengaruhi satu sama lain. Dengan kata lain, setiap ada kegiatan pasar selalu diikuti oleh kegiatan pemasaran, dan setiap kegiatan pemasaran adalah bentuk untuk mencari atau menciptakan pasar. Kelayakan aspek pasar dan pemasaran perlu dilakukan analisis pada beberapa hal, yaitu prospek jenis usaha di masa yang akan datang, perekonomian di daerah terkait, analisis SWOT, dan strategi pemasaran (*Segmenting, Targeting, dan Positioning*) (Kasmir & Jakfar, 2017).

Aspek Teknik dan Teknologi

Analisis aspek teknik dan teknologi dalam studi kelayakan bisnis sangat penting untuk memastikan bahwa secara teknis dan dengan pilihan teknologi tertentu, rencana bisnis dapat dilaksanakan dengan layak atau tidak, baik selama proses pembangunan proyek maupun dalam operasional rutin. Penilaian aspek teknik dan teknologi perlu dilakukan pada beberapa hal, yaitu, mengidentifikasi lokasi usaha, sarana dan prasarana yang digunakan, *layout*, tahapan pelaksanaan saat dilakukan renovasi dan juga rencana investasi (Sugiyanto et al., 2020).

Aspek Manajemen dan Organisasi

Aspek manajemen dan organisasi merupakan bagian penting yang perlu ditinjau lebih dalam untuk mengetahui kelayakan suatu usaha. Meskipun pada aspek lain dapat dikatakan layak namun jika fungsi manajemen dan organisasi tidak dikelola dengan baik. Maka tidak menutup kemungkinan perusahaan akan mengalami kegagalan atau kerugian. Beberapa hal yang perlu di analisis lebih lanjut 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

Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan secara keseluruhan. Hal ini dikarenakan aspek keuangan memberikan gambaran yang jelas tentang keuntungan perusahaan, sehingga merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya. Kelayakan investasi juga dapat dinilai dari aspek keuangan untuk menentukan apakah investasi yang akan dilakukan layak atau tidak. 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

Metode penyusunan studi dalam hal ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang menampilkan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa susunan kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif, sehingga menganalisis data yang bersifat deskriptif. 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).

Adapun sumber data dalam penyusunan studi ini ada dua yaitu, pertama sumber data primer dalam penelitian ini yaitu data dan informasi diperoleh dari hasil observasi dan wawancara kepada pemilik dan penghuni Rumah Kos Pinang Indah. 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).

Teknik pengumpulan data dalam penyusunan studi ini yaitu yang pertama dengan melakukan observasi atau mengamati secara langsung ruang lingkup kerja pada Rumah Kos Pinang Indah. Kedua, wawancara di mana dilakukan bersama pemilik dan penghuni Rumah Kos Pinang Indah 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

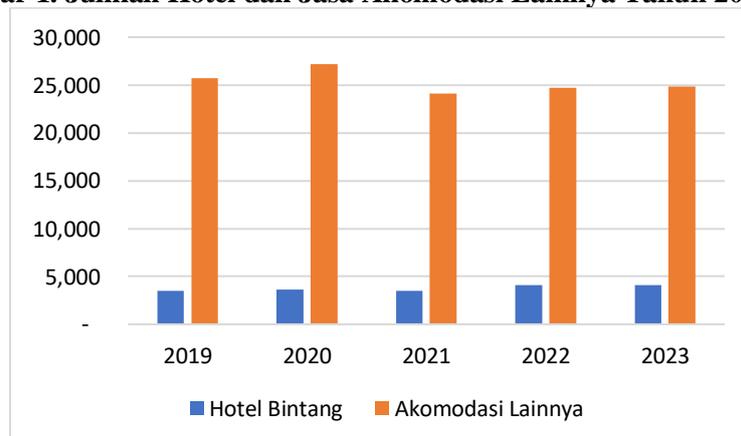
Deskripsi Rumah Kos Pinang Indah

Rumah Kos Pinang Indah merupakan usaha yang bergerak dalam bidang akomodasi dengan menyediakan kamar kos untuk disewakan dalam jangka waktu tertentu. Rumah Kos Pinang Indah telah berdiri sejak Tahun 2001 dan berada di Jl. Pinang No. 163 C, Kassi-Kassi, Rappocini, Kota Makassar. Rumah Kos Pinang Indah berada di tengah Kota Makassar sehingga memiliki lokasi yang strategis. Target pasar dari Rumah Kos Pinang Indah adalah pekerja yang bekerja di Kota Makassar khususnya di Kecamatan Rappocini. Rumah Kos Pinang Indah menawarkan banyak fasilitas untuk penghuni kos yang menjadi daya tariknya seperti, lapangannya yang luas, harga kos sudah termasuk biaya listrik dan air.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Berdasarkan data yang telah diperoleh dari hasil wawancara pemilik Rumah Kos Pinang Indah dan data terkait aspek pasar dan pemasaran yang diperoleh secara langsung dan juga telaah dokumen untuk mendapatkan data yang diperlukan untuk menentukan kelayakan usaha pada aspek pasar dan pemasaran Rumah Kos Pinang Indah. Diketahui 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, termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama ataupun sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman, dan sejenisnya (Kementerian Investasi, 2024).

Gambar 1. Jumlah Hotel dan Jasa Akomodasi Lainnya Tahun 2019-2023



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024.

Pada masa pemulihan ekonomi Indonesia tahun 2023, jumlah jasa akomodasi lainnya mengalami sedikit peningkatan dibandingkan tahun 2022. Data ini menunjukkan tanda-tanda pemulihan ekonomi melalui perkembangan usaha jasa pariwisata. Pembangunan pariwisata

memberikan dampak ekonomi yang dapat diukur dari keberadaan usaha penunjang pariwisata, salah satunya adalah jasa akomodasi. Nilai tambah bruto pada sektor Jasa Akomodasi Lainnya tumbuh positif sebesar 34,62 persen. Pertumbuhan ini disebabkan oleh peningkatan jumlah Jasa Akomodasi Lainnya dan juga skala usaha yang lebih besar dalam kategori ini. Jasa Akomodasi Lainnya juga lebih terhubung dengan komunitas lokal dan mendapatkan manfaat yang optimal, sehingga memiliki prospek yang baik ke depannya (Sugiyarto et al., 2024).

Sektor Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum di Kota Makassar juga mengalami pertumbuhan tertinggi, yaitu sebesar 12,44 persen. Hal ini disebabkan konsumsi masyarakat meningkat pada momen HBKN Ramadan dan Idulfitri. Selain itu, jumlah perantau yang masuk ke Kota Makassar dan juga periode libur yang lebih panjang sehingga tidak sedikit masyarakat yang berlibur ke daerah lainnya (Purnama & Ikram, 2024). Rumah Kos Pinang Indah yang terletak di tengah Kota Makassar tepatnya di Kecamatan Rappocini di mana dikelilingi oleh gedung pencakar langit. Kecamatan Rappocini terkenal dengan banyaknya kantor pemerintah dan perusahaan swasta hingga fasilitas lainnya sehingga tidak sedikit masyarakat yang merantau masuk ke Kota Makassar bekerja di Kecamatan Rappocini. Dengan adanya peluang tersebut, Rumah Kos Pinang Indah memiliki potensi yang besar untuk dijadikan sebagai tempat tinggal sementara bagi perantau.

Analisis SWOT merupakan metode analisis perencanaan dalam perusahaan, yang digunakan untuk mengevaluasi lingkungan bisnis baik lingkungan eksternal maupun lingkungan internal bisnis. Sebelum melakukan analisis SWOT, perlu dilakukan identifikasi terlebih dahulu. Untuk mengidentifikasi kelebihan dan kelemahan Rumah Kos Pinang Indah dilakukan wawancara kepada penghuni Rumah Kos Pinang Indah. Berikut analisis SWOT Rumah Kos Pinang Indah berdasarkan hasil wawancara kepada penghuni Rumah Kos Pinang Indah, observasi dan juga telaah dokumen:

Tabel 1. Analisis SWOT Rumah Kos Pinang Indah

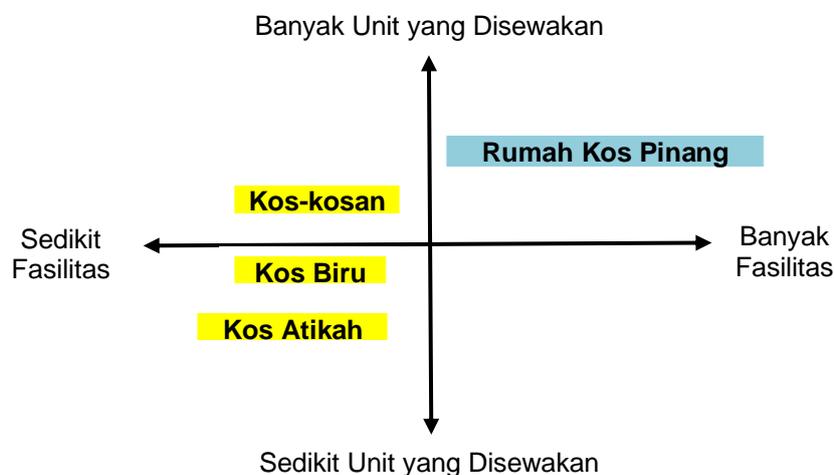
<i>Strength</i>	<i>Opportunity</i>
Memiliki surat izin usaha	Jumlah perantau yang masuk ke Kota Makassar sebanyak 16,644 jiwa (Dasawisata PKK Kota Makassar, 2023)
Harga sewa yang bersahabat dan sudah termasuk biaya air dan listrik	Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah tempat tinggal, termasuk bagi para perantau.
Memiliki fasilitas lapangan/tempat parkir yang luas	Terdapat kantor pemerintah, perusahaan swasta dan fasilitas lainnya di Kecamatan Rappocini
Pemeliharaan fasilitas secara teratur	Pertumbuhan ekonomi yang positif pada Tahun 2023 di Kota Makassar (Hafid, 2024).
Lokasi kos yang strategis	
<i>Weakness</i>	<i>Threat</i>
Saat ini hanya menyediakan 19 kamar	Ketidakpastian di masa yang akan datang, seperti saat pandemi Covid-19
Belum maksimalnya pemasaran yang dilakukan oleh Rumah Kos Pinang Indah	Adanya budaya kerja Work From Home (WFH) dan Work From Anywhere (WFA).

Tidak ada fasilitas wifi yang disediakan untuk penghuni
Rumah Kos Pinang Indah

Sumber: Data Diolah Peneliti, 2024

Menurut pemilik Rumah Kos Pinang Indah, segmentasi pasar perlu dilakukan agar dapat diuraikan target konsumen dan diklasifikasikan berdasarkan kebutuhannya. Segmentasi pasar pada Rumah Kos Pinang Indah terbagi menjadi empat yaitu, pertama segmentasi demografi adalah pria dan wanita yang berusia 18 tahun hingga 50 tahun. Kedua, segmentasi geografi yaitu masyarakat atau perantau di Kota Makassar. Ketiga, segmentasi psikografi yaitu berstatus sebagai pekerja dan senang hidup di tengah hiruk pikuk kota 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 Pinang Indah adalah masyarakat atau perantau di Kota Makassar, pria dan wanita dengan umur 18 tahun hingga 50 tahun yang berstatus sebagai pekerja dan mementingkan kenyamanan tempat hunian. Untuk mengidentifikasi keunggulan Rumah Kos Pinang Indah dilakukan *positioning* terhadap tiga pesaing utamanya yaitu Kos Atikah, Kos Biru dan Kos-kosan.

Gambar 2. Map Positioning



Sumber: Hasil Olah Data Peneliti, 2024.

Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum juga mengalami pertumbuhan tertinggi yaitu, sebesar 12,44 persen di Kota Makassar. Jasa Akomodasi Lainnya yang terus bertambah dan juga memiliki skala usaha yang lebih besar. Jumlah perantau yang masuk ke Kota Makassar sebanyak 16,644 jiwa yang berarti pasar untuk Jasa Akomodasi Lainnya yang dalam hal ini kategori kos-kosan cukup besar, sehingga penilaian pada aspek pasar dan pemasaran dinyatakan **layak**. Adanya peluang tersebut, Rumah Kos Pinang Indah yang hanya menyediakan 19 kamar direkomendasikan untuk menambah kapasitas kamar.

Aspek Teknik dan Teknologi

Lokasi usaha dalam menjalankan usaha kos-kosan menjadi penting karena salah satu pertimbangan calon penghuni dalam memutuskan tempat tinggal sementara berdasarkan di mana lokasi tersebut berada. Menurut pemilik Rumah Kos Pinang Indah, lokasi Rumah Kos Pinang Indah memiliki lokasi yang strategis di mana dalam hal ini didukung oleh pendapat penghuni Rumah Kos Pinang Indah yang menurutnya lokasi Rumah Kos Pinang Indah sangat strategis. Lokasi Rumah Kos Pinang Indah strategis karena berada di Kota Makassar dan juga dikelilingi berbagai gedung pencakar langit. Kecamatan Rappocini juga terkenal dengan banyaknya sarana/fasilitas seperti Kantor Pemerintahan dan juga Perusahaan Swasta. Selain itu, banyaknya tempat nongkrong yang menarik di sekitar kawasan Rappocini juga memberikan kesan modern (Yafendi & Azhar, 2023).

Menurut pemilik Rumah Kos Pinang Indah, sarana dan prasarana yang disediakan untuk penghuni kos Rumah Kos Pinang Indah telah lengkap di mana dapat menunjang aktifitas sehari-hari penghuni kos. Dengan ditambahkannya kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah maka perlu ditambahkan sarana atau fasilitas untuk mengisi kamar yang telah dibangun. Fasilitas yang disediakan Rumah Kos Pinang Indah saat ini sudah lengkap sehingga akan disediakan fasilitas serupa pada kamar terbaru. Namun, untuk menambah *value* pada Rumah Kos Pinang Indah, fasilitas yang disediakan menggunakan teknologi terbaru juga warnanya disesuaikan agar memiliki kesan estetika.

Layout Rumah Kos Pinang Indah setelah dilakukan investasi tidak terjadi banyak perubahan hanya penambahan satu lantai pada salah satu gedung di mana lantai tersebut akan dibangun lima kamar dan dapur untuk memudahkan penghuni di lantai tersebut saat ingin menggunakannya. Jangka waktu yang dibutuhkan untuk penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah yakni 5 bulan. Pembuatan rincian terkait rencana investasi yang akan dilakukan, seperti penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah, sangat penting karena hal ini memungkinkan untuk memperkirakan biaya yang akan dikeluarkan dan pendapatan yang akan diterima, sehingga dapat membuat keputusan yang lebih tepat terkait investasi tersebut. Dengan membuat rencana investasi juga dapat membantu dalam mengantisipasi risiko terkait dengan investasi dan mengoptimalkan pengelolaan keuangan.

Lokasi Rumah Kos Pinang Indah berada di tengah Kota Makassar dan dikelilingi dengan berbagai sarana dan fasilitas sehingga dengan mudah menjangkau target pasar dari Rumah Kos Pinang Indah yaitu pekerja yang bekerja di Kota Makassar khususnya Kecamatan Rappocini. Rumah Kos Pinang Indah juga menyediakan fasilitas yang lengkap untuk menunjang aktifitas sehari-hari penghuni kos yang dapat meningkatkan kesadaran dan kepuasan penghuni. Dengan begitu, penilaian

pada aspek teknik dan teknologi dinyatakan **LAYAK**.

Aspek Manajemen dan Organisasi

Pada aspek manajemen dan organisasi, berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari pemilik Rumah Kos Pinang Indah, rencana strategis yang dimiliki oleh Rumah Kos Pinang Indah saat ini adalah perbaikan fasilitas dan penambahan kapasitas kamar. Rencana strategis dibuat oleh pemilik Rumah Kos Pinang Indah dibantu oleh kedua karyawannya. Dalam proses perencanaan yang akan dilakukan oleh Rumah Kos Pinang Indah menggunakan metode *top-down* di mana pemimpin atau pemilik Rumah Kos Pinang Indah sebagai tingkat atas dalam menentukan langkah strategis berdasarkan kondisi dan *urgensi* yang perlu dilakukan. Adapun struktur organisasi pada Rumah Kos Pinang Indah:

Gambar 3. Struktur Organisasi Rumah Kos Pinang Indah



Sumber: Data Primer Diolah, 2024.

Dalam menjalankan strategi penggerak, pemilik Rumah Kos Pinang Indah memberikan kompensasi berupa gaji pokok, tempat tinggal dan juga makan siang. Hal ini sejalan dengan strategi penggerak yang dikemukakan oleh (Babamiri et al., 2022). Dalam menjalankan usaha Rumah Kos Pinang Indah, pengawasan dilakukan oleh masing-masing bagian. Pemilik mengawasi kinerja bagian pemasaran dan juga bagian operasional. Bagian pemasaran melakukan pengawan kepada calon penghuni dengan memastikan kontak yang tersedia di *marketplace* dan spanduk dapat dihubungi. Bagian operasional melakukan pengawasan berupa keamanan dan juga kenyamanan penghuni Rumah Kos Pinang Indah.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam penambahan kapasitas kamar yang berupa membangun satu lantai pada salah satu gedung di Rumah Kos Pinang Indah di mana waktu pembangunan ditargetkan selama dua bulan tiga minggu, sehingga dibutuhkan tenaga kerja cukup dan yang mampuni atau memenuhi syarat agar dapat mencapai target pembangunan. Adapun tenaga kerja yang dibutuhkan beserta kualifikasinya dalam proses penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah adalah satu orang mandor dan sepuluh orang tukang bangunan.

Rumah Kos Pinang Indah telah mengimplementasikan fungsi manajemen 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 Pinang Indah juga memastikan setiap bagian menjalankan tanggung jawabnya. Maka dari itu, penilaian pada aspek manajemen dan organisasi dinyatakan **LAYAK**.

Aspek Keuangan

Menurut pemilik Rumah Kos Pinang Indah, pada tahun 2020 terjadi pandemi covid-19 yang mengakibatkan pendapatan Rumah Kos Pinang Indah menurun, sehingga keuangan Rumah Kos Pinang Indah terpuruk. Namun saat ini kondisi Rumah Kos Pinang Indah telah ramai kembali dan hal tersebut membuat kondisi keuangan Rumah Kos Pinang Indah turut membaik. Dalam pembuatan proyeksi laba rugi, asumsi fasilitas yang rusak telah diperbaiki dan mulai disewakan pada Agustus 2024 dan renovasi Rumah Kos Pinang Indah untuk penambahan kapasitas kamar telah selesai pada akhir tahun 2024 dan mulai disewakan pada Tahun 2025.

Tabel 2. Proyeksi Laba Rugi Rumah Kos Pinang Indah

Keterangan	Tahun 2023	Tahun 2024	Tahun 2025	Tahun 2026
Pendapatan	295,500,000	335,300,000	495,000,000	495,000,000
Biaya Operasional	220,122,609	226,727,047	240,040,592	240,090,592
Laba Bersih Sebelum Pajak	75,377,391	108,572,953	254,959,408	254,909,408
Pajak	(1,924,000)	(1,676,500)	(2,475,000)	(2,475,000)
Laba Bersih Setelah Pajak	73,453,391	106,896,453	252,484,408	252,484,408

Sumber: Data Primer Diolah, 2024.

Tabel 3. Rencana Investasi Pada Rumah Kos Pinang Indah

Deskripsi	Satuan	Satuan Harga	Jumlah	Biaya
Pemborong (biaya bahan, tenaga kerja dan biaya tak terduga)		Rp150,000,000	1	Rp 150,000,000
AC Electrolux	unit	Rp 2,200,000	6	Rp 13,200,000
Lemari	unit	Rp 785,000	5	Rp 3,925,000
Meja	unit	Rp 249,000	5	Rp 1,245,000
Springbed	unit	Rp 1,946,000	5	Rp 9,730,000
Bantal	unit	Rp 69,800	5	Rp 349,000
Keset Kaki	unit	Rp 19,950	5	Rp 99,750
Smart Lock Door	unit	Rp 852,800	5	Rp 4,265,000
Pintu	unit	Rp 320,000	5	Rp 1,600,000
Diffuser	unit	Rp 89,000	5	Rp 445,000
Jendela	unit	Rp 335,000	5	Rp 1,675,000
Gayung	unit	Rp 6,000	5	Rp 30,000
Ember	unit	Rp 35,000	5	Rp 175,000
Closet	unit	Rp 850,000	5	Rp 4,250,000
Lampu Utama	unit	Rp 85,000	5	Rp 425,000
Lampu	unit	Rp 39,000	10	Rp 390,000
Seprei & sarung bantal	unit	Rp 80,000	5	Rp 400,000
Total Biaya Investasi				Rp 192,203,750

Sumber: Data Diolah Peneliti, 2024.

Dalam menganalisis kelayakan keuangan dan menentukan layak atau tidaknya dilakukan investasi pada Rumah Kos Pinang Indah 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
2023	73,453,391	16,923,077	90,376,468	0.90	81,420,241	81,420,241
2024	106,896,453	18,461,538	125,357,991	0.81	101,743,358	183,163,599
2025	252,484,408	27,692,308	280,176,716	0.73	204,862,800	388,026,399
2026	252,484,408	27,692,308	280,176,716	0.66	184,561,081	572,587,480
Total PV Kas Bersih					572,587,480	

Sumber: Hasil Olah Data Peneliti, 2024

$$NPV = \sum PV_t - A_0$$

$$NPV = Rp572,587,480 - Rp192,203,750 = \mathbf{Rp380,383,730}$$

Nilai *Net Present Value* (NPV) 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 Pinang Indah lebih besar (>), sehingga dapat disimpulkan bahwa penambahan kapasitas kamar **LAYAK** untuk dilakukan.

Tabel 5. Payback Periode (PP)

Jumlah Investasi Awal Tahun ke-n	PV	Sisa Investasi	Jumlah Kumulatif Present Value
192,203,750	90,376,468	101,827,282	81,420,241
101,827,282	125,357,991	(23,530,709)	183,163,599
(23,530,709)	280,176,716	(303,707,425)	388,026,399
(303,707,425)	280,176,716	(583,884,141)	572,587,480

Sumber: Hasil Olah Data Peneliti, 2024

$$PP = n + \left(\frac{a - b}{c - b} \right) \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 1 + \left(\frac{192,203,750 - 183,163,599}{388,026,399 - 183,163,599} \right) \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 1 + \left(\frac{9,040,151}{204,862,800} \right) \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 1,1 \text{ tahun}$$

Payback Periode (PP) adalah waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal investasi yang dilakukan. Investasi untuk penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah hanya membutuhkan waktu 1,1 tahun dimana lebih kecil (<) dari umur investasi yaitu selama 4 tahun, sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang

Indah dianggap **LAYAK**.

Tabel 6. Internal Rate of Return (IRR)

Kutub Nilai NPV Positif					
Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 68%	PV Kas Bersih
2023	73,453,391	16,923,077	90,376,468	0.60	53,795,517
2024	106,896,453	18,461,538	125,357,991	0.35	44,415,388
2025	252,484,408	27,692,308	280,176,716	0.21	59,088,667
2026	252,484,408	27,692,308	280,176,716	0.13	35,171,826
Total PV Kas Bersih					192,471,398
Kutub Nilai NPV Negative					
Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 69%	PV Kas Bersih
2023	73,453,391	16,923,077	90,376,468	0.59	53,477,200
2024	106,896,453	18,461,538	125,357,991	0.35	43,891,317
2025	252,484,408	27,692,308	280,176,716	0.21	58,045,950
2026	252,484,408	27,692,308	280,176,716	0.12	34,346,716
Total PV Kas Bersih					189,761,184

Sumber: Hasil Olah Data Peneliti, 2024

$$IRR = R_1 + \left(\frac{PV_1 - PV_0}{PV_1 - PV_2} \right) \times (R_1 - R_2)$$

$$IRR = 68\% + \left(\frac{192,471,398 - 192,203,750}{192,471,398 - 189,761,184} \right) \times (68\% - 69\%)$$

$$IRR = 68\% + \left(\frac{267,648}{2,710,214} \right) \times (68\% - 69\%)$$

$$IRR = 67,9\%$$

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 Pinang Indah memiliki persentase 67,9% di mana lebih besar dari 11% sebagai return yang diharapkan, sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah dikatakan **layak**.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terkait Studi Kelayakan Bisnis pada Rumah Kos Pinang Indah saat dilakukan investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah dan dapat disimpulkan bahwa investasi penambahan kapasitas kamar pada Rumah Kos Pinang Indah 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 Pinang Indah juga menunjukkan hasil analisis yang layak karena lokasi Rumah Kos Pinang Indah yang berada di tengah Kota sehingga dengan mudah menjangkau target pasar dari Rumah Kos Pinang Indah yaitu pekerja yang bekerja di Kota Makassar khususnya Kecamatan Rappocini. Aspek manajemen dan organisasi Rumah Kos Pinang Indah 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 Rp572,587,480, Payback Periode (PP) dalam waktu 1,1 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.

REFERENSI

- Abubakar. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian* (Cetakan Pe). Antasari Press.
- 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.
- Babamiri, Mohammad, B. H., Morteza pour, A., M, T., & Tamadon. (2022). Investigation Of Demand–Control–Support Model And Effort–Reward Imbalance Model As Predictor Of Counterproductive Work Behaviors. *Safety And Health At Work*, 4 (13).
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Statistik Migrasi Indonesia Hasil Long Form Sensus Penduduk 2020*. 04100.2312.
<https://www.bps.go.id/publication/2023/07/20/97c956dd7ff3ece924911115/-statistik-migrasi-indonesia-hasil-long-form-sensus-penduduk-2020.html>
- Hafid, A. (2024). *Pertumbuhan Ekonomi Kota Makassar Tahun 2023* (No. 03/02/). Badan Pusat Statistik.
- Huda, M., & Yuwono, I. (2023). Analisis Kelayakan Investasi Mesin Scroll Saw Pada Industri Pembuatan Matras Emboss. *Jurnal Teknologi Dan Manajemen Industri Terapan (Jtmit)*, 2(4), 310–315.
- Ichsan, R. N., Nasution, L., & Sinaga, D. S. (2019). Studi Kelayakan Bisnis = Business Feasibility Study. *Cv. Manji Medan*.
- Kasmir, & Jakfar. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis* (Edisi Revi). Kencana.
- Kementerian Investasi. (2024). *Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (Kbli) 2020*. Sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. <https://oss.go.id/informasi/kbli-berbasis-risiko>
- Mamikos. (2023). *Kos Di Kota Makassar*. <https://mamikos.com/kost/kost-makassar-murah>
- Mathory, E. A. S., Murtafia, & Sudarmi, N. (2023). Social Entrepreneurship And Creative Innovation Ecosystem Implementation. *Jurnal Ilmu Administrasi*, 20 (1)(1829–8974), 46–55.
- Nirwan, A. Z. M. U., & Murtafia. (2022). Studi Kelayakan Bisnis Pada Bon Tofu And Tea. *Administrasi Negara*.
- Nizar, C. (2021). Rancang Bangun Sistem Informasi Sewa Rumah Kost (E-Kost) Berbasis Website. *Jurnal Sistem Informasi Dan Sains Teknologi*, 3(1), 1–10.
- Pemerintah Kota Makassar. (2023). *Pertumbuhan Ekonomi Kota Makassar*. <https://makassarkota.go.id/potensi/pertumbuhan-ekonomi/>
- Purnama, W., & Ikram, M. A. M. (2024). *Laporan Perekonomian Provinsi Sulawesi Selatan Periode*

Februari 2024. Bank Indonesia.
<https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/lpp/documents/-laporan-provinsi-sulawesi-selatan-februari-2024.pdf> Perekonomian

- Sobana, D. H. (2018). *Studi Kelayakan Bisnis* (Cetakan 1). Cv Pustaka Setia.
- Sugiyanto, Luh, N., & Ketut, W. (2020). *Studi Kelayakan Bisnis*. (Cetakan Pe). Yayasan Pendidikan Dan Sosial Indonesia Maju (Ypsim) Banten.
- Sugiyarto, T., Saifullah, A., Jati, W. S., Widyaningrum, & Syakilah, A. (2024). *Statistik Hotel Dan Akomodasi Lainnya Di Indonesia* (T. Sugiyarto (Ed.); Issues 1829–9350). Badan Pusat Statistik.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Cv Alfabeta.
- Wayan, N., Sudiartini, A., Agung, A., Astari, E., & Andini, N. P. (2021). Studi Kelayakan Bisnis Pada Usaha Sari Merta Laundry Di Desa Guwang Kecamatan Sukawati Business Feasibility Study On Sari Merta Laundry Business In Guwang Village , Sukawati District. *Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Akuntansi (Jpensi)*, 6(2), 116–142.
- Yafendi & Azhar. (2023). *Kecamatan Rappocini Dalam Angka 2023* (Muhammad Aswar (Ed.)). Badan Pusat Statistik. <https://makassarkota.bps.go.id/publication/download.html?>