

PERENCANAAN BISNIS RUMAH KOS GAYA MUDA DI SEMARANG

TESIS

Diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan
Program Magister Manajemen di Universitas Katolik Soegijapranata



Diajukan Oleh :

Nama : Gartika Fitriasari Iskandar

NIM : 11.90.0017

PROGRAM PASCASARJANA (S 2) MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG 2015

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Gartika Fitriasaki Iskandar

NIM : 11.90.0017

Program Studi : Program Pascasarjana Manajemen

Bidang Konsentrasi : Technopreneurship

Judul Tesis :

PERENCANAAN BISNIS RUMAH KOS “GAYA MUDA” DI SEMARANG

Menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan apabila ditemukan adanya bukti plagiasi, manipulasi, pemalsuan data, atau bentuk kecurangan yang lain, saya bersedia menerima sanksi dari Program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Semarang, 26 Januari 2015

Peneliti,

Gartika Fitriasaki Iskandar

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS

NAMA : Gartika Fitriasaki Iskandar

NIM : 11.90.0017

Program Studi : Program Pascasarjana Magister Manajemen

Bidang Konsentrasi : Technopreneurship

Judul Tesis :

Perencanaan Bisnis Rumah Kos “GAYA MUDA” di Semarang

Semarang, 26 Januari 2015

Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(Dr. Rustina Untari, Dra, M.Si)

(Eny Trimeiningrum, S.E, M.Si)

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Kata Pengantar	iii
Executive Summary	v
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar	x
Daftar Lampiran	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Perencanaan Bisnis	4
1.4. Manfaat Perencanaan Bisnis	5
BAB II LANDASAN TEORI	6
2.1. Pengertian Perencanaan Bisnis	6
2.2. Bisnis Rumah Kos	7
2.3. Reputasi Bisnis Kos	10
2.4. Pengertian Pergaulan Muda – Mudi	11

2.5.	Manfaat Perencanaan Bisnis	12
2.6.	Model Bisnis	13
2.7.	Aspek Pemasaran	14
2.8.	Aspek Keuangan	30
2.9.	Aspek Operasional	36
2.10.	Aspek Sumber Daya Manusia	41
2.11.	Penelitian Terdahulu	43
2.12.	Kerangka Pikir Penelitian	47
2.13.	Definisi Operasional	48
BAB III METODE PENELITIAN		58
3.1.	Penetapan Lingkup Obyek Permasalahan	58
3.2.	TEKNIK PENGUMPULAN DATA	58
3.2.1.	Jenis Data dan Sumber Data	58
3.2.2.	Teknik Pengumpulan Data	59
3.2.3.	Instrumen Pengumpulan Data	61
3.2.4.	Lokasi Penelitian	62
3.2.5.	Populasi dan Sampel	62
3.2.6.	Tipe Penelitian	64
3.2.7.	Analisis Pemecahan Masalah	65

BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN	71
4.1. Konsep Bisnis	71
4.2. Hasil Penelitian	74
4.2.1. Gambaran Umum Responden	74
4.2.2. Analisis Pesaing	75
4.2.3. Hasil Observasi Responden Mahasiswa yang Kos	77
4.2.4. Analisis Pasar dan Pemasaran	92
4.2.5. Aspek Operasional	98
4.2.6. Aspek Sumber Daya Manusia	100
4.2.7. Aspek Keuangan	103
BAB V PENUTUP	145
5.1. Kesimpulan	145
5.2. Saran	147
Daftar Pustaka	149

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Gambaran Umum Responden	74
Tabel 4.2.	Tanggapan Responden Mahasiswa yang Kos dengan Harga Sewa \geq Rp.500.00	77
Tabel 4.3.	Tanggapan Responden Mahasiswa yang Kos dengan Harga Sewa \leq Rp.500.000	84
Tabel 4.4.	<i>Job Spesification</i> Sumber Daya Manusia	100
Tabel 4.5.	Jumlah Orang dan Perincian Gaji per Bulan	101
Tabel 4.6.	Perincian Biaya Gaji Tahunan	102
Tabel 4.7.	Biaya Pemasaran Tahun Pertama	103
Tabel 4.8.	Biaya Pemasaran Tahun Kedua	104
Tabel 4.9.	Biaya Pemasaran Tahun Ketiga	105
Tabel 4.10.	Biaya Pemasaran Tahun Keempat	106
Tabel 4.11.	Biaya Pemasaran Tahun Kelima	107
Tabel 4.12.	Biaya Pemasaran Tahun Keenam	108
Tabel 4.13.	Biaya Pemasaran Tahun Ketujuh	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Kerangka Pikir Perencanaan Bisnis	47
Gambar 4.1. Struktur Organisasi Bisnis Rumah Kos	102



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Hasil Survei Wawancara dengan Pemilik Kos**
- Lampiran 2 Rekapitulasi Hasil Wawancara dengan Pemilik Kos**
- Lampiran 3 Angket Kuesioner Rumah Kos Idaman Mahasiswa**
- Lampiran 4 Rekapitulasi Kuesioner Responden Mahasiswa dengan Harga Sewa \leq Rp.500.000,00**
- Lampiran 5 Rekapitulasi Kuesioner Responden Mahasiswa dengan Harga Sewa \geq Rp.500.000,00**
- Lampiran 6 Tata Tertib**
- Lampiran 7 Denah Rumah Jl. Mugas Dalam IX No.26 Semarang**
- Lampiran 8 Denah Kamar Tidur Kecil, Sedang, dan Besar**
- Lampiran 9 Data, Jenis Data, Metode Pengumpulan Data, Sumber Data, dan Metode Analisis Data**



KATA PENGANTAR

Keadaan ekonomi Indonesia akhir - akhir ini yang semakin tidak menentu, banyaknya pengangguran di mana-mana, dan semakin meningkatnya kebutuhan untuk hidup maka saatnya sekarang kita sebagai warga negara Indonesia harus bangkit dengan berwirausaha. Dengan berwirausaha maka kita dapat menuangkan segala kreatifitas kita dimana tanpa kita sadari bahwa di dalam diri kita memiliki potensi yang luar biasa untuk berinovasi dan berkreasi yang unik serta menarik perhatian masyarakat yang tidak dimiliki oleh orang lain. Melalui wira usaha ini, para pebisnis akan meningkatkan kemampuan kreativitas dan inovasi mereka guna meningkatkan pendapatan mereka dan ekonomi keuangan keluarga mereka.

Bisnis yang saat ini banyak diminati oleh para pebisnis yang memiliki cukup modal yaitu bisnis kos - kosan. Mereka yang memiliki rumah dengan lokasi yang berdekatan dengan universitas, perkantoran, dan sekolah biasanya rumah tersebut dijadikan tempat usaha yaitu kos - kosan. Peneliti sangat tertarik dengan bisnis ini karena ingin mengetahui lebih dalam tentang menyusun perencanaan bisnis rumah kos untuk mahasiswa dengan konsep murah, lengkap, aman dalam pergaulan muda-mudi, dan kasus pencurian di Jl. Mugas Dalam IX No.26 Semarang.

Maksud penyusunan penelitian ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Magister Manajemen pada Program Studi S-2 Manajemen.

Peneliti mengucapkan syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan kesempatan, berkat, kasih karunia-Nya, hikmat dan pengertian-Nya, Ibu Rustina Untari, Dra, M.Si, Dr sebagai dosen pembimbing I dan Ibu Eny Trimeiningrum, S.E, M.Si sebagai dosen pembimbing II yang telah setia membimbing, memberikan waktu, tenaga, dan petunjuk-petunjuk praktis dalam mendukung penyusunan penelitian ini. Juga mengucapkan terima kasih kepada orang tua, kakak, sahabat setia, seluruh dosen, dan staff Tata Usaha Pascasarjana UNIKA Soegijapranata.

Demikian kata pengantar dari peneliti dan memohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan dalam penyusunan penelitian ini. God Bless.

Semarang, 26 Januari 2015

Penulis

EXECUTIVE SUMMARY

Bisnis rumah kos merupakan bisnis yang sangat menarik untuk diteliti karena bisnis ini abadi sepanjang masa dan setiap tahunnya selalu kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat.

Tujuan perencanaan bisnis ini ialah merencanakan bisnis rumah kos “Gaya Muda” bagi mahasiswa pria dengan konsep murah, lengkap, aman dalam pergaulan muda - mudi, dan kasus pencurian.

Bisnis rumah kos yang akan dilaksanakan pada lokasi Jl. Mugas dalam IX No.26 Semarang ini memiliki konsep murah, lengkap, aman dalam pergaulan muda – mudi, dan kasus pencurian. Harga sewa kamar yang akan ditawarkan pada penghuni kos antara lain 1 unit kamar ukuran kecil dengan harga Rp.945.000,00 ; 2 unit kamar ukuran sedang @ Rp.1.045.000,00 ; 2 unit kamar ukuran besar @ Rp.1.195.000,00. Fasilitas yang akan disediakan antara lain tempat tidur, bantal, guling, kaca, lemari, kipas angin blower, *Air Conditioner*, meja, kursi, air minum, 2 kamar mandi luar dengan shower, kulkas, kompor, lahan parkir kendaraan, teh, kopi, gula, CCTV, WIFI, program televisi Indovision, PLN, PDAM, dan *laundry*.

Metodologi penelitiannya antara lain jenis data yang digunakan ialah data primer dan data sekunder ; metode pengumpulan data yang digunakan yaitu metode wawancara dan kuesioner ; instrumen pengumpulan data berupa *interview guide* (wawancara langsung) yang merupakan panduan wawancara yang digunakan untuk melakukan wawancara secara individu (*person to person*) ; populasinya yaitu para pemilik kos yang lokasinya berdekatan dengan lokasi bisnis rumah kos, mahasiswa yang pernah menghuni rumah kos, dan mahasiswa yang saat ini menghuni rumah kos ; teknik pengambilan sampelnya ialah dengan sampel bertujuan (*Proporsive Sample*) yang meliputi 6 orang para pemilik kos yang lokasinya berdekatan dengan rumah kos dan 30 orang mahasiswa yang memiliki karakteristik pernah menghuni rumah kos dan pada saat ini menghuni rumah kos ; tipe penelitiannya ialah tipe penelitian kualitatif ; analisis pemecahan masalahnya adalah analisa deskriptif kuantitatif.

Aspek yang dibahas dalam penelitian ini antara lain aspek pemasaran yang direncanakan dengan membagikan brosur, memasang spanduk dan umbul – umbul ; mencetak kartu nama ; memasang iklan pada surat kabar ; memasang iklan secara *on-line* dengan membuat blog khusus periklanan. Aspek sumber daya manusia yang direncanakan 2 orang yaitu tenaga kebersihan dan tenaga keamanan. Aspek keuangan yang direncanakan menggunakan analisis sensitivitas dengan 3 asumsi yaitu optimis dengan asumsi seluruh kamar terisi ; moderat dengan asumsi 2 kamar ukuran sedang dan 2 kamar ukuran besar saja terisi ; pesimis dengan asumsi 1 kamar ukuran sedang dan 2 kamar ukuran besar saja terisi. Ketiga asumsi tersebut dapat dikatakan layak karena NPV yang dihasilkan positif, PI lebih besar dari 1, dan IRR lebih kecil dari SBI.

