

ABSTRAK

RENCANA BISNIS USAHA INDEKOS PUTRA RAMAH LINGKUNGAN "MARINA HFVK RESIDENCE"

ASTRID ERITAVANIA RAHMANINGTYAS

20/470900/PEK/26627

Salah satu investasi yang paling banyak diminati masyarakat Indonesia saat ini yaitu investasi properti. Investasi properti yang dapat disewakan antara lain seperti bisnis indekos, kontrakan maupun apartemen. Banyaknya bangunan properti yang tidak ramah lingkungan di Indonesia saat ini memberikan dampak pada kerusakan lingkungan yang menyebabkan menipisnya lapisan ozon bumi dan pemanasan global. Melalui kuesioner yang dibagikan kepada perantau putra diperoleh adanya minat dan permintaan akan tempat tinggal berupa indekos dengan konsep *green building* dan biofilik. Memilih kota Surabaya sebagai lokasi penelitian, selanjutnya fokus pada wilayah Surabaya Timur karena banyaknya jumlah pendatang yang masuk. Terjadi gap masalah antara banyaknya jumlah pendatang putra dengan ketersediaan jumlah indekos putra di salah satu perumahan yaitu Perumahan Bumi Marina Emas Selatan. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang menggunakan pendekatan metodologi penelitian kualitatif didukung metodologi kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dan sekunder. Data primer didapatkan melalui wawancara (*in depth interview*) kepada ahli di bidang arsitektur dan teknik sipil serta pemilik indekos putra. Kemudian melalui survei *google form* yang ditujukan kepada perantau putra sebagai target calon pelanggan. Data sekunder didapatkan melalui buku teks, jurnal, artikel, berita dan *website* resmi. Analisis yang digunakan yaitu analisis konten dengan cara deskriptif manual. Berdasarkan hasil pada penelitian ini diperoleh peta empati, model bisnis kanvas lean, serta strategi dan rencana bisnis fungsional yang terdiri dari misi visi tujuan, rencana pemasaran, rencana operasional, rencana sumber daya manusia, rencana keuangan dan analisis keuangan. Hasil pada rencana keuangan terdapat rincian modal awal, pengeluaran, pendapatan, laporan laba rugi, proyeksi arus kas dan neraca keuangan. Sedangkan hasil pada analisis keuangan kelayakan bisnis menunjukkan bahwa nilai PP sebesar 3.64236734 merupakan pengembalian modal dalam 3 tahun 8 bulan. Nilai NPV sebesar Rp 4,519,496,557 merupakan diterima dan layak karena $NPV > 0$. Sedangkan nilai IRR sebesar 26% yaitu layak dan diterima karena $IRR > \text{tingkat diskonto (3.5\%)}$.

Kata Kunci: Investasi Properti, Bisnis Indekos, *Green Building*, Biofilik, Model Bisnis Kanvas Lean, Peta Empati, PP, NPV, IRR

ABSTRACT

BOARDING HOUSE ENVIRONMENTALLY FRIENDLY BUSINESS PLAN "MARINA HFVK RESIDENCE"

ASTRID ERITAVANIA RAHMANINGTYAS

20/470900/PEK/26627

One of the most popular investments in Indonesia today is property investment. Property investments businesses that can be rented out include boarding houses, house rented and apartment. The number of property buildings that are not environmentally friendly in Indonesia currently has an impact on environmental damage which causes the depletion of the earth's ozone layer and global warming. Through questionnaires distributed to male immigrants, interest and demand for housing in the form of boarding houses with the concept of green building and biophilic was obtained. Choosing the city of Surabaya as the research location, then focused on the East Surabaya area because of the large number of immigrants who entered. There is a problem gap between the number of male immigrants and the availability of male boarding houses in one of the housing estates, namely Perumahan Bumi Marina Emas Selatan. This research is a descriptive research that uses a qualitative research methodology approach with a quantity of methodology. The data used in this study are primary and secondary data. Primary data were obtained through in-depth interviews with experts in the fields of architecture and civil engineering as well as male boarding house owners. Then through a google form survey aimed at male immigrants as potential targets. Secondary data is obtained through textbooks, journals, articles, news and official websites. The analysis used is content analysis by means of manual descriptive. Based on the results of this study, we obtained empathy maps, lean canvas business models, as well as strategies and functional business plans consisting of mission vision objectives, marketing plans, operational plans, human resource plans, financial plans and financial analysis. The results on the financial plan contain details of initial capital, expenses, income, income statements, cash flow estimates and balance sheets. While the results of the financial analysis according to business show that the PP value of 3.64236734 is capital in 3 years and 8 months. The NPV value of Rp 4,519,496,557 is acceptable and feasible. $NPV > 0$. While the IRR value of 26% is feasible and acceptable because $IRR > \text{discount rate (3.5\%)}$.

Keywords: Property Investment, Boarding House Business, Green Building, Biophilic, Lean Canvas Business Model, Empathy Map, PP, NPV, IRR