

## INTISARI

Angka pertumbuhan penduduk urban di Ibu Kota Negara Indonesia setiap tahunnya mengalami peningkatan yang cukup signifikan, salah satu faktor pendorong peningkatan tersebut adalah tingkat kelulusan perguruan tinggi atau universitas setiap tahunnya. Faktor lain yang menjadi salah satu penyebab peningkatan penduduk urban adalah perusahaan yang menyaring kandidat pekerja dari berbagai wilayah yang nantinya akan dipekerjakan di wilayah DKI Jakarta. Hal tersebut menyebabkan tingginya angka permintaan akan tempat tinggal sewa di wilayah DKI Jakarta. Tingginya permintaan tidak seimbang dengan penawaran yang ada saat ini. Hal tersebut menyebabkan terjadinya pergeseran keseimbangan pasar akan permintaan dan penawaran tempat tinggal sewa untuk wilayah DKI Jakarta. Sehingga kualitas dari jasa rumah sewa yang ditawarkan tidak lagi memenuhi kriteria rumah tinggal sewa yang layak huni. Setelah melalui proses dokumentasi dan pengamatan yang dilakukan, penulis melihat adanya kesempatan untuk menyusun suatu rencana bisnis rumah susun sewa dengan konsep hunian eksklusif dengan berbagai fasilitas yang memadai bagi para karyawan dan pegawai yang bukan merupakan penduduk asli DKI Jakarta.

Rencana bisnis rusunawa merupakan rencana bisnis yang akan menawarkan hunian sewa eksklusif dengan konsep *apartment*, dan akan menghadirkan berbagai fasilitas umum yang layak bagi para penghuninya. Berlokasi di wilayah sekitar DKI Jakarta juga akan memberikan kemudahan kepada para penghuni dalam menggunakan moda transportasi untuk menuju lokasi kerja. Target pasar atau konsumen yang akan dituju adalah para karyawan dan pegawai yang bukan merupakan penduduk asli wilayah DKI Jakarta. Rencana bisnis ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal sewa bagi para karyawan dan pegawai yang bukan merupakan penduduk asli DKI Jakarta.

Pendekatan rencana bisnis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa deskriptif kualitatif dengan pendekatan analisis fungsional. Rencana bisnis ini diharapkan dapat menjadi rencana bisnis rumah susun sewa dengan konsep hunian eksklusif dan dilengkapi dengan fasilitas umum yang memadai di sekitar wilayah DKI Jakarta.

Kata kunci: Analisis Fungsional, Deskriptif Kualitatif, dan Rumah Susun Sederhana Sewa.

## ABSTRACT

*The growth rate of urban population in the capital city of Indonesia each year has increased significantly, one of the factors driving the increase is the passing rate of college or university every year. Another factor that became one of the causes of urban increase is a company that filters out candidate workers from various areas that will be employed in the area of DKI Jakarta. This caused a high number of demand for rental residences in the area of DKI Jakarta. The high demand is not balanced with the current offer. This resulted in a shift in the market balance of demand and supply of residential lease for the area of DKI Jakarta. So the quality of the rental home services offered no longer meet the criteria of a decent residential lease home. After going through the process of documentation and observations made, the authors saw an opportunity to develop a business plan rental flats with the concept of exclusive residential with adequate facilities for employees and employees who are not native of Jakarta.*

*Business plan of rusunawa is a business plan that will offer exclusive rental housing with the concept of an apartment, and will present a variety of decent public facilities for its inhabitants. Located in the area around DKI Jakarta will also provide convenience to the residents in menggunakan modagunakan transportation to get to the location of work. Target market or consumers to be addressed are employees and employees who are not indigenous to the area of DKI Jakarta. The business plan is expected to meet the needs of rental housing for employees and employees who are not indigenous to DKI Jakarta.*

*The business plan approach used in this research is descriptive qualitative analysis method with functional analysis approach. This business plan is expected to be a business plan rental apartment with exclusive residential concept and equipped with adequate public facilities around the area of Jakarta.*

*Keywords: Functional Analysis, Qualitative Descriptive, and Simple Rental Flats.*