

**POTENSI RUMAH KOS-KOSAN DI SAMARINDA UNTUK MENJADI MATA
PENCAHARIAN RAKYAT YANG MENGHASILKAN INCOME
SEHINGGA MENJADI PROFESI**

Oleh :
Gea Allvira dan Florentinus Sudiran

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

The objective of this research is to know how to found the boarding house as well as the rented house. The location of it is in Samarinda City, Kalimantan in November 2017 for thirty days. The result of the research are (1) At the beginning to choose the location of the rented house, (2) To count the number of expected persons who will be tenants, (3) To count the rented house presented here before, (4) Survey to know the price of the land, house, rented house, the building cost /square in the surrounding and the future expectation (5) To look for the strategic locations, (6) To know the security in the surroundings, (7) Condition related with natural destruction such as flood, storm and the like, (9) The consumers whether the majority of the consumer the man or the woman, (10) The access of the transportation, (11) The kinds of the room type and facility selected by the consumers, (12) The distance to the market or the shop of the main need.

The suggestions of this research results are (1) To build a rented house has to be strategic, it means the one which are short distance to go to the shop, school, markets, industry and hospitals (2) The number of the expected tenants has to be got by survey, (3) To survey the rivals of the rented house concerned, (4) To count the prices of the land, house contractor and the development of the location, (5) The security has to be conducive relating with the flood storm, clean water and the wild animals.

Keywords : conducive, location, price, rent, strategic

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 bahwa dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mempercepat pembangunan serta mengikuti kemajuan global menjadi pertimbangan dalam menerbitkan undang-undang ini sehingga Undang –undang yang lama tidak dipakai lagi. Undang-undang ini pula menyebutkan bahwa penanaman modal tidak dipisah antara Penanaman Dalam Negeri dan Asing sehingga semuanya diperlakukan sama, oleh pemerintah. Salah satu penanaman modal adalah di bidang pembangunan rumah atau bisnis property yaitu membangun rumah untuk dijual. Presiden Jokowi melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat merencanakan 1 juta rumah untuk rakyat yang harganya murah dan terjangkau. Harga rumah sekitar Rp.135.000.000,00 dengan cara kredit atau kontan. Yang kredit dipatok dengan down payment (uang muka) Rp.1.350.000,- Ada juga usaha penanaman modal dengan membuat kos-kosan . Pada keempatan ini peneliti ingin mencari tahu tentang data usaha property untuk kos-kosan. Jenis kos-kosan ada bermacam-macam antara lain koskosan khusus untuk putera dan khusus wanita. Ada juga kos-kosan untuk keluarga atau khusus karyawan perusahaan. Uang sewa harganya juga bermacam-macam ada yang per bulan satu kamar ukuran 4 m x 5 m dengan harga sewa dari Rp.500.000,00 sampai dengan Rp.1.000.000,00, ada yang per tahun dengan ukuran yang sama harga sewanya Rp.10.000.000,00 sampai dengan Rp. 20.000.000,00 dan sebagainya. Ada juga berupa rumah kontrakan yang ukurannya 6 m x 9 m = 54 perkan yang disewakan per tahun seharga sekitar Rp.12.000.000,00. Rumah koskosan tersebut dapat berupa rumah tunggal atau coupel atau rumah deret atau barak. Lokasi yang dicari umumnya dekat sekolah/kampus, pasar /mall atau pabrik. Usaha ini bukan tanpa resiko oleh karena itu perlu asuransi. Resiko bermacam-macam antara lain kebakaran, kerusakan dan penyewa yang terkena kasus seperti pencurian, perampokan, teroris, pengungsi dan lain-lain. Di Samarinda sangat marak penyewaan rumah karena : (1) Kita ini sebagai ibukota provinsi yang sedang berkembang; (2) Kota ini menjadi pusat perdagangan dan jasa sehingga banyak bank, swalayan, pabrik, rumah sakit, kantor cabang perusahaan; (3) Kota ini menjadi sentral dan segi tiga emas yaitu Samarinda – Tanggarong dan Bontang; (4) Pengaruh Kalimantan Timur yang memiliki kekayaan sumberdaya alam yang melimpah dan perkebunan sawit lebih dari 1 hektar.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana usaha rumah koskosan sebagai penanaman modal dalam negeri yang dapat menjadi usaha rakyat dalam rangka menghasilkan income yang stabil.

C. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui potensi rumah koskosan di Samarinda untuk menjadi mata pencaharian rakyat yang menghasilkan income sehingga menjadi profesi.

D. Manfaat dari Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk menjadi masukan bagi pengusaha dan bagi yang ingin menciptakan peluang bisnis dan peluang kerja bahwa dengan rumah kos-kosan akan menghasilkan uang untuk keluarga atau pribadi. Manfaat selanjutnya adalah mengembangkan secara akademik ilmu Hukum Penanaman Modal.

II. KERANGKA DASAR TEORI

A. Penanaman Modal Dalam Negeri

Menurut Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman modal bahwa definisi Penanaman modal dalam negeri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri. Dalam Undang-Undang no 6 tahun 1968 dan Undang-Undang nomor 12 tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), disebutkan terlebih dulu definisi modal dalam negeri pada pasal 1, yaitu sebagai berikut : Undang-undang ini dengan “modal dalam negeri” adalah : bagian dari kekayaan masyarakat Indonesia termasuk hak-hak dan benda-benda, baik yang dimiliki Negara maupun swasta asing yang berdomosili di Indonesia yang disisihkan atau disediakan guna menjalankan suatu usaha sepanjang modal tersebut tidak diatur oleh ketentuan-ketentuan pasal 2 UU No. 12 tahun 1970 tentang penanaman modal asing. Pihak swasta yang memiliki modal dalam negeri tersebut dalam ayat 1 pasal ini dapat terdiri atas perorangan dan/ atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Kemudian dalam Pasal 2 disebutkan bahwa, yang dimaksud dalam Undang Undang ini dengan “Penanaman Modal Dalam Negeri” ialah penggunaan daripada kekayaan seperti tersebut dalam pasal 1, baik secara langsung atau tidak langsung untuk menjalankan usaha menurut atau berdasarkan ketentuanketentuan Undang-Undang ini. Penyelenggaraan pembangunan ekonomi nasional adalah untuk mempertinggi kemakmuran rakyat, modal merupakan factor yang sangat penting dan menentukan Perlu diselenggarakan pemupukan dan pemanfaatan modal dalam negeri dengan cara rehabilitasi pembaharuan, perluasan, pemnbangunan dalam bidang produksi barang dan jasa. Perlu diciptakan iklim yang baik, dan ditetapkan ketentuan-ketentuan yang mendorong investor dalam negeri untuk menanamkan modalnya di Indonesia.

Dibukanya bidang usaha yang diperuntukan bagi sektor swasta. Pembangunan ekonomi selayaknya disandarkan pada kemampuan rakyat Indonesia sendiri. Untuk memanfaatkan modal dalam negeri yang dimiliki oleh orang asing. Penanaman modal (investment), penanaman uang aatau modal dalam suatu usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan dari usaha tsb. Investasi sebagai wahana dimana dana ditempatkan dengan harapan untuk dapat memelihara atau menaikkan nilai atau memberikan hasil yang positif. Pasal 1 angka 2 UUPM menyebutkan bahwa PMDN adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri Sedangkan yang dimaksud dengan penanam modal dalam negeri adalah perseorangan WNI, badan usaha Indonesia, Negara RI, atau daerah yang melakukan penanaman modal di wilayah Negara RI (Pasal 1 angka 5 UUPM)

Kriteria Perusahaan Penanaman Modal Negeri yang mendapatkan fasilitas antara lain: (a) Menyerap banyak tenaga kerja (b) Termasuk skala prioritas tertinggi (c) Melakukan alih teknologi (d) Melakukan industri pionir (e) Menjaga kelestarian lingkungan hidup.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penanaman Modal Dalam Negeri sebagai berikut : (a) Potensi dan karakteristik suatu daerah (b) Budaya masyarakat (c) Pemanfaatan era otonomi daerah secara proposional (d) Peta politik daerah dan nasional (e) Kecermatan pemerintah daerah dalam menentukan kebijakan local dan peraturan daerah yang menciptakan iklim yang kondusif bagi dunia bisnis dan investasi.

Syarat-Syarat Melakukan Penanaman Modal Dalam Negeri :

1. Permodalan: menggunakan modal yang merupakan kekayaan masyarakat Indonesia baik langsung maupun tidak langsung
2. Pelaku Investasi : Negara dan swasta Pihak swasta dapat terdiri dari orang dan atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum di Indonesia

3. Bidang usaha : semua bidang yang terbuka bagi swasta, yang dibina, dipelopori atau dirintis oleh pemerintah.
4. Perizinan dan perpajakan : memenuhi perizinan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Antara lain : izin usaha, lokasi, pertanahan, perairan, eksplorasi, hak-hak khusus, dll.
5. Batas waktu berusaha : merujuk kepada peraturan dan kebijakan masing-masing daerah
6. Tenaga kerja: wajib menggunakan tenaga ahli bangsa Indonesia, kecuali apabila jabatan-jabatan tertentu belum dapat diisi dengan tenaga bangsa Indonesia. Mematuhi ketentuan UU ketenagakerjaan (merupakan hak dari karyawan)

Tata Cara Penanam Modal Dalam Negeri, Keppres No. 29/2004 ttg penyelenggaraan penanam modal dalam rangka PMA dan PMDN melalui system pelayanan satu atap. Meningkatkan efektivitas dalam menarik investor, maka perlu menyederhanakan system pelayanan penyelenggaraan penanaman modal dengan metode pelayanan satu atap. Diundangkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan otonomi daerah, maka perlu ada kejelasan prosedur pelayanan PMA dan PMDN. Instansi pemerintah yang menangani kegiatan penanaman modal dalam rangka PMA dan PMDN Pelayanan persetujuan, perizinan, fasilitas penanaman modal dalam rangka PMA dan PMDN dilaksanakan oleh BKPM berdasarkan pelimpahan kewenangan dari Menteri/Kepala Lembaga Pemerintah Non Dept yang membina bidang-bidang usaha investasi yang bersangkutan melalui pelayanan satu atap.

B. Peluang Usaha

Peluang usaha terdiri dari dua kata yaitu "peluang" dan "usaha". Peluang yang dalam bahasa Inggris di sebut dengan *opportunity* memiliki arti sesuai dengan KBBI adalah kesempatan. Secara sederhana peluang di artikan sebagai kesempatan muncul atau terjadi pada satu peristiwa. Sementara itu, usaha memiliki pengertian berbagai daya untuk mendapatkan apa yang di inginkan. Sehingga secara terminologis pengertian peluang usaha adalah kesempatan yang dapat dimanfaatkan seseorang untuk mendapatkan apa yang di inginkannya (keuntungan - kekayaan - uang) dengan memanfaatkan berbagai faktor baik faktor eksternal maupun internal.

Dalam menilai sebuah peluang usaha, apakah cocok dengan keadaan kita atau tidak, tentu kita harus memperhatikan berbagai faktor yang saya bagi menjadi dua jenis yaitu :

1. Faktor Internal :

Faktor internal berasal dari diri kita sendiri semisal bakat dan minat. Mungkin bagi orang lain usaha bimbingan belajar komputer menjadi satu peluang bisnis yang sangat prospektif, namun bagi mereka yang bahkan SD tidak lulus sementara umur sudah terlanjur tua. Maka ini akan sangat sulit berkembang. Saya tidak mengatakan bahwa mustahil untuk sukses, namun keberhasilan akan lebih lama bahkan bisa jadi akan menemui kegagalan di tengah jalan. Untuk itulah, ketika kita memilih satu peluang usaha maka terlebih dahulu kita harus melihat faktor internal yang ada dalam diri kita agar apa yang kita inginkan yaitu keuntungan bisnis, dan kekayaan dapat kita raih dengan lebih mudah dan cepat.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal berarti berbagai hal yang berkaitan di luar diri kita. Warnet adalah salah satu peluang usaha yang dulu pernah booming dan menghasilkan banyak uang untuk pemiliknya. Namun, pada beberapa tahun terakhir, usaha ini mulai surut karena munculnya banyak laptop, gadget serta area internet gratis. Bagi sebagian daerah mungkin masih berpotensi, namun bagi daerah yang kebanyakan warganya telah memiliki laptop dan jaring internet sendiri. Maka peluang usaha warnet akan menjadi ide usaha yang kurang tepat terlebih kini telah banyak muncul desa internet yang mengembangkan desanya dengan memaksimalkan fungsi internet serta memberikan akses internet dengan mudah dari dalam rumahnya.

C. Potensi

Dalam bahasa Inggris, potensi disebut *potency*, yang berarti ‘daya’, atau *potent*, yang berarti ‘keras’ atau ‘kuat’. Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (2002: 890) dijelaskan bahwa potensi adalah kekuatan, kesanggupan, kemampuan, kekuasaan, atau daya yang mengandung kemungkinan untuk dikembangkan. Dalam kamus ini potensi juga diberi pengertian lain, yaitu kemampuan-kemampuan dan kualitas-kualitas yang dimiliki atau ada pada diri seseorang, yang belum dimanfaatkan secara maksimal atau optimal.

Pengertian potensi banyak kita temukan dalam kajian-kajian psikologi atau referensi seputar pengembangan diri. Berikut ini dikemukakan beberapa di antaranya.

1. Potensi adalah kemampuan dasar dari sesuatu yang masih terpendam yang menunggu untuk diwujudkan menjadi suatu kekuatan nyata (Wiyono, 2006: 37).
2. Potensi adalah kekuatan, energi, atau kemampuan yang terpendam yang dimiliki dan belum dimanfaatkan secara optimal. Potensi diri yang dimaksud adalah kekuatan yang masih terpendam yang berupa fisik, karakter, minat, bakat, kecerdasan, dan nilai-nilai yang terkandung dalam diri seseorang, tetapi belum dimanfaatkan dan diolah (Prihadi, 2004: 6).
3. Potensi adalah kemampuan dan kekuatan yang dimiliki oleh seseorang baik fisik maupun mental dan mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan jika dilatih dan ditunjang dengan sarana yang baik (Habsari, 2005: 2).

Demikianlah, potensi merupakan kekuatan, kesanggupan, kemampuan, atau daya yang dimiliki seseorang. Namun, kekuatan, kesanggupan, kemampuan, atau daya itu masih menjadi hal yang tersimpan, terpendam, atau tersembunyi. Kekuatan, kesanggupan, kemampuan, atau daya tersebut belum dikembangkan menjadi suatu kecakapan atau keterampilan aktif yang menghasilkan karya atau kinerja.

Dari beberapa definisi di atas dapat dipastikan bahwa potensi yang dimiliki manusia tidak hanya terdiri atas satu jenis, melainkan ada bermacam-macam. Penelusuran terhadap sumber pustaka menunjukkan, terdapat beberapa klasifikasi seputar potensi. Berikut ini beberapa penggolongan potensi dari para ahli dan analisis psikologi.

1. Manusia memiliki empat potensi, yakni potensi berpikir, potensi emosi, potensi fisik, dan potensi sosial (Nashori, 2003: 89).
 - ✓ *Potensi berpikir*. Melalui kitab suci, tidak jarang Tuhan memerintahkan manusia untuk berpikir. Manusia hanya disuruh berpikir karena ia memiliki potensi berpikir (otak/pikiran). Manusia mempunyai potensi untuk mempelajari berbagai pengetahuan atau informasi baru, menghubungkan pengetahuan atau informasi baru itu, serta menghasilkan pemikiran (gagasan) baru.
 - ✓ *Potensi emosi*. Potensi emosi disebut juga potensi afeksi. Semua manusia mempunyai potensi cita rasa, yang biasanya digunakan untuk memahami orang lain, memahami suara alam, ingin mencintai dan dicintai, memperhatikan dan diperlihatkan, menghargai dan dihargai, serta cenderung kepada keindahan.
 - ✓ *Potensi fisik*. Manusia lazim memiliki tubuh, jasmani, atau fisik. Fisik merupakan potensi manusia yang langsung terlihat secara kasat mata. Fisik menjadi potensi manusia yang sangat penting. Kegiatan pokok sehari-hari manusia yang membutuhkan pergerakan badan dilakukan dengan memanfaatkan potensi fisik.
 - ✓ *Potensi sosial*. Manusia adalah makhluk sosial sehingga tidak dapat hidup sendirian. Manusia senantiasa hidup berkelompok serta menjalin komunikasi dan kerja sama dengan sesamanya. Potensi yang digunakan manusia untuk melakukan semua kegiatan tersebut merupakan potensi sosial.
2. Menurut Hery Wibowo (2007: 1), setidaknya ada empat potensi yang terdapat dalam diri manusia sejak lahir, yaitu otak, emosi, fisik, dan spiritual.

3. Ahli lain berpendapat bahwa manusia dicipta-kan dengan potensi diri terbaik dibandingkan dengan makhluk yang lain. Ada empat macam potensi yang dimiliki oleh manusia, yaitu potensi intelektual, potensi emosional, potensi spiritual, dan potensi fisik.
4. Secara umum, potensi manusia dapat diklasifikasikan menjadi tiga, yakni kemampuan dasar, etos kerja, dan kepribadian.
 - ✓ *Kemampuan dasar* meliputi tingkat inteligensi, kemampuan abstraksi, logika, dan daya tangkap.
 - ✓ *Etos kerja* meliputi ketekunan, ketelitian, efisiensi kerja, dan daya tahan terhadap tekanan.
 - ✓ *Kepribadian* merupakan pola menyeluruh yang mencakup semua kemampuan, perbuatan, serta kebiasaan seseorang, baik jasmaniah, rohaniah, emosional, maupun sosial yang ditata dengan cara khas di bawah aneka pengaruh luar. Pola ini berbentuk tingkah laku dalam usaha menjadi manusia seperti yang dikehendaki. Beberapa contoh kepribadian adalah ikhlas, tulus, lincah, dan cerdas.
5. Manusia memiliki potensi yang dapat dibedakan menjadi lima macam, yaitu potensi fisik (*psychomotoric*), potensi mental intelektual (*intellectual quotient*), potensi emosional (*emotional quotient*), potensi mental spiritual (*spiritual quotient*), dan potensi daya juang atau ketahananmalangan (*adversity quotient*).
 - ✓ *Potensi fisik*. Potensi fisik merupakan potensi yang terdapat pada pancaindra dan organ-organ tubuh yang biasa digunakan untuk melakukan kegiatan rutin sehari-hari dalam upaya memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup. Contohnya adalah kaki untuk berjalan ke kantor, mata untuk melihat pertandingan olahraga, tangan untuk membawa tas, hidung untuk mencium bau, telinga untuk mendengarkan ceramah, dan otak untuk memikirkan masa depan.
 - ✓ *Potensi mental intelektual*. Potensi ini merupakan kecerdasan yang terdapat dalam otak manusia — terutama otak bagian kiri. Fungsinya, antara lain, untuk merencanakan kegiatan kemasyarakatan, menghitung jumlah keuntungan usaha, dan menganalisis peristiwa alam.
 - ✓ *Potensi emosional*. Potensi ini hampir sama dengan potensi mental intelektual; hanya bedanya potensi ini terdapat dalam otak kita bagian kanan. Fungsinya, antara lain, mengendalikan rasa marah, memberikan tanggung jawab, memotivasi diri, dan memupuk kesadaran diri.
 - ✓ *Potensi mental spiritual*. Potensi ini merupakan kecerdasan yang berasal dari dalam diri manusia yang terkait dengan kesadaran jiwa; bukan hanya untuk mengetahui norma dan nilai, melainkan untuk menemukan norma dan nilai.
 - ✓ *Potensi daya juang*. Potensi ini merupakan kemampuan manusia yang berhubungan dengan keuletan, ketangguhan, dan semangat dalam menghadapi situasi dan kondisi tertentu. Potensi ini digunakan manusia untuk merespons berbagai kesulitan. Melalui potensi ini manusia mampu membalikkan rintangan atau penghalang menjadi peluang.

D. Rumah Kos, Sewa dan Rumah Kontrakan

Banyak yang bertanya, apa beda antara kost/kos, sewa dan kontrakan? Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *Indekos* : tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan); memondok. *Sewa* : pemakaian sesuatu dengan membayar uang. *Kontrakan* : yang dikontrak atau disewa (tentang rumah dan sebagainya).

Ada yang mengatakan, bahwa "kost" itu untuk orang lajang saja, kalau untuk yang sudah berkeluarga menyebutnya "kontrakan". Ada pula yang membedakan dari tempatnya, kalau "kost" itu untuk sebuah kamar, kalau "kontrakan" itu untuk sebuah rumah. Ada juga yang membedakan dari sistem pembayarannya, kalau "kost" sistem pembayarannya bulanan, kalau "kontrakan" sistem pembayarannya tahunan.

Sedangkan untuk kata "sewa" sebenarnya sama dengan istilah "kontrak". Kata kontrak berasal dari bahasa Inggris "*contract*" = kontrak, perjanjian. "kontrak" sendiri menurut KBBI : perjanjian (secara tertulis) antara dua pihak dalam perdagangan, sewa-menyewa, dan sebagainya.

Kata "sewa" banyak dipakai secara umum merujuk pada tindakan seseorang memakai barang milik orang lain untuk periode tertentu dengan membayar sejumlah uang. Untuk kata "kontrak" tidak seluas pemakaiannya seperti pada kata "sewa". Contoh : sewa/kontrak rumah, sewa mobil, kontrak kerja.

Memang dalam perkembangannya suatu istilah dapat berubah dan berkembang mengikuti perkembangan zaman itu. Menurut saya, istilah kost/kos atau indekost/indekos itu lebih tepat dipakai merujuk pada kegiatan sewa-menyewa sebuah kamar baik untuk lajang maupun keluarga dengan sistem pembayaran bulanan. Meski sekarang sudah menjadi tren, bahwa sebuah kamar di-*design* layaknya kamar apartemen, ada dapur dan kamar mandi. Sedangkan istilah sewa atau kontrakan lebih tepat dipakai merujuk pada kegiatan sewa-menyewa rumah baik untuk lajang maupun keluarga dengan sistem pembayaran tahunan.

Jadi kesimpulan dari saya adalah, "kost" merujuk pada sewa kamar atau sebuah ruangan dengan sistem pembayaran bulanan. "Sewa" atau "kontrakan" merujuk pada sewa rumah atau sebuah bangunan dengan sistem pembayaran tahunan. Meski bisa saja kesimpulan ini tidak tepat lagi dimasa yang akan datang sesuai perkembangan zaman. (sumber: dari berbagai sumber)

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu menggambarkan secara sistematis fakta atau karakteristik fenomena yang ditemukan dilapangan secara faktual dan cermat serta dilakukan analisis secara kualitatif untuk mendapatkan pemahaman terhadap persoalan yang diteliti secara lebih mendalam

IV. PEMBAHASAN

A. Perencanaan

Usaha apapun memerlukan langkah-langkah yang pasti, yakin dan perencanaan yang matang dalam merencanakan usaha kos-kosan dapat dilihat pada langkah-langkah berikut :

1. Survey

Hal yang disurvei adalah sebagai berikut yaitu (1) Memilih lokasi; (2) Menghitung jumlah perkiraan konsumen; (3) Perbandingan jumlah kos-kosan yang ada; (4) Harga tanah, harga rumah, harga kos-kosan, harga membangun per meter persegi di sekitar lokasi dan perkembangan harganya; (5) Mencari lokasi yang sesuai modal; (6) Tingkat keamanan sekitar lokasi; (7) Kondisi terhadap bencana alam ketersediaan air bersih (8) Harga rata-rata/standar biaya kos; (9) Mayoritas konsumen wanita atau pria; (10) Akses transportasi; (11) Jenis kamar dan fasilitas yang paling banyak diinginkan konsumen; (12) Kebutuhan primer sampai sekunder para konsumen.

2. Tahap Survey

Lokasi yang dipilih (Lokasi industri/Pabrik/Sekolah/Kampus/Rumah Sakit dll) serta perkembangannya ke depan. Di kawasan kota Samarinda banyak memiliki beberapa tempat umum yang mendukung seperti lintasan beberapa jalan raya, lingkungan Kampus baik Negeri maupun Swasta, Lingkungan Sekolah SD , SMP, SMA. Perkantoran, Perusahaan, Rumah Sakit, Puskesmas dan beberapa tempat ibadah. Dari beberapa tempat

umum yang ada di lokasi tersebut maka di harapkan/diprediksi jumlah penduduk akan meningkat dan bertambahnya permintaan pasar seputar tempat tinggal)

3. Jumlah perkiraan konsumen.

Jumlah perkiraan Konsumen dari beberapa tempat umum tersebut mendukung untuk perkembangan penduduk karena dapat memenuhi sosial yaitu, (1) Mahasiswa : Dalam satu tahun penerimaan mahasiswa 1000 orang, diperkirakan jumlah anak kos baru sekitar 60% = 600 orang; (2) Pekerja : Dalam satu tahun diperkirakan 1000 orang, diperkirakan jumlah yang membutuhkan tempat tinggal kos-kosan sekitar 50% =500 orang (Sehingga dari survey persentase tertinggi, dipilihlah perencanaan pembangunan rumah Kos-kosan untuk Mahasiswa).

4. Perbandingan jumlah Rumah Kos yang ada dengan konsumen setiap tahunnya

Jumlah kos-kosan lumayan banyak namun tingkat kebutuhan bertambah akibat beberapa tempat umum yang tertera, baik itu mahasiswa maupun pekerja. 1: 2 Perbandingan kos dan konsumen.

5. Harga Tanah, Harga Rumah, Harga Kos-Kosan, Harga Membangun Per M² Di Sekitar Lokasi Dan Perkembangan Harganya.

1. Harga Tanah di perkirakan Rp. 150.000.000

2. Harga Pembangunan per m² di sekitar lokasi Rp.700.000/m²

Dan perkembangan harga Dari semuahal akan meningkat setiap tahunnya akibat kebutuhan dan pengeluaran yang meningkat.

6. Mencari lokasi sesuai dengan modal namun tetap strategis.

Lokasi STIKes Samarinda

7. Tingkat keamanan sekitar lokasi.

Tingkat keamanan cukup baik , di sekelilingi oleh beberapa rumah warga dan di selah kampus yang mana terdapat tenaga keamanan .

8. Kondisi banjir, ketersediaan air bersih.

Bebas dari banjir , saluran perairan lancar dan air cukup bersih, jalan Lumayan besar.

9. Harga rata-rata/standar biaya kos.

Harga rata-rata/standar biaya kos yakni Rp.500.000

10. Mayoritas konsumen wanita atau pria

Mayoritas Konsumen lebih dominan adalah wanita, namun tidak menutup kemungkinan terdapat peningkatan konsumen pria, hal ini dikarenakan jumlah pekerja dan mahasiswa serta penduduk yang terus berubah tiap tahunnya sehingga dari survey tersebut dapat diputuskan akan membangun kossan Putri/wanita.

11. Akses transportasi

Akses Transportasi sangat mudah didapati karena merupakan tempat lintasan beberapa jalan raya di Samarinda

12. Jenis kamar dan fasilitas yang paling banyak diinginkan konsumen

Jenis kamar dan fasilitas yang paling banyak diinginkan konsumen adalah minimalis, hal ini dikarenakan bentuknya simple dan modern serta fasilitas yang sangat diharapkan adalah barang yang lumayan memiliki masa yang berat seperti: Tempat tidur, Lemari. Biasanya para konsumen sangat ingin memiliki toilet tersendiri di dalam kamarnya, agar mudah dalam MCK maupun BAK/BAB. Air serta listrik yang mudah di akses.

13. Kebutuhan primer sampai sekunder para konsumen.

Kebutuhan Primer ruang yang cukup luas hingga memudahkan konsumen bereksplorasi, warung seta pertokoan yang dekat, sehingga memudahkan klien untuk mendapatkan sumber Sandang, pangan maupun papan. Kebutuhan setelah kebutuhan primer juga banyak di lingkungan yang akan di bangun kos kosan ini.

B. Permodalan

1. Modal Pinjaman Keluarga

Pinjaman keluarga biasanya bersifat lunak, namun jangan sampai di masa depan menjadi masalah karena ijab kabul pinjam meminjam antara keluarga cenderung tidak tegas kesepakatannya. Sehingga jika anda pilih cara ini maka pertegas bagaimana kesepakatan peminjamannya bahkan jika diperlukan harus ada hitam diatas putih agar antar keluarga tidak terjadi kesalah pahaman.

2. Modal Pinjaman Bank

- a. Kita dapat membeli rumah/rumah kos yang dijadikan target dengan berkomunikasi kepada pihak penjual dan bank, jika penjual dan bank setuju maka bank akan membayar rumah kos tersebut dengan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dan kita menyediakan DP s/d 30% saja. Sisanya menjadi kredit yang harus dicicil
- b. Pinjam dana segar dari keluarga untuk membeli rumah kos. Kemudian setelah sertifikat sudah balik nama maka gadaikan ke bank untuk mengembalikan pinjaman keluarga tadi. Namun perhatikan pula syarat-syarat bank menerima penggadaian. (Biasanya ada sertifikat,IMB,dan akses masuk mobil).
- c. Jika anda Pegawai Negeri Sipil, maka SK anda bisa anda jaminkan ke bank untuk meminjam uang untuk pembelian lokasi.

Dari dua survey cara mendapatkan modal tadi maka setelah mempertimbangkannya pilihan yang tepat adalah modal pinjaman Bank.

C. Waktu dan Fasilitas

Strategi waktu pembukaan rumah kos-kosan untuk menjamin kamar kos bisa langsung penuh. Untuk area kampus maka akan dibuka menjelang tahun ajaran baru dimana banyak mahasiswa baru yang mencari rumah kos. Di sinilah penentuan waktu perkiraan proses pembelian, renovasi, agar pas dengan waktu penerimaan.

Jenis kamar dan fasilitas yang paling banyak diinginkan konsumen adalah minimalis, hal ini dikarenakan bentuknya simple dan modern serta fasilitas yang sangat diharapkan seperti tempat tidur, lemari dan meja/rak. Biasanya para konsumen sangat ingin memiliki toilet tersendiri di dalam kamarnya, agar mudah dalam MCK maupun BAK/BAB. Air serta listrik yang mudah di akses. Penggunaan Wifi gratis, AC atau kipas angin tersedia, harga sewa kamar yang terjangkau/bulan dan ada tukang bersih-bersih kos.

Jarak kos yang tidak jauh dari tempat aktifitas penyewa kamar sangat disukai oleh pengguna kos.

D. Keamanan dan Kenyamanan

Kenyamanan yang ditawarkan yakni, pencahayaan yang baik, tidak lembab, sirkulasi udara yang baik, memiliki jendela, peraturan yang tidak terlalu membebani, di lingkungan masyarakat dan kampus yang memiliki tenaga keamanan.

Teknik pengelolaan kos seperti misalnya cara pembayaran (bulanan, awal bulan setiap tanggal 05, besaran discount untuk pembayaran satu tahun). Pembayaran listrik dan air serta peralatan disamakan dengan pembayaran kost per bulannya. Tanggung jawab kebersihan di tangani oleh petugas tersendiri. Beberapa peraturan yang harus ditaati oleh pengguna kos untuk keamanan dan kenyamanan penghuni kos lainnya.

E. Memaksimalkan Potensi Usaha Sampingan

Dengan memiliki rumah kost maka kita dapat memaksimalkan potensi Warung makan, usaha Laundry, Fotocopy, penjilidan, alat tulis, pengetikan, barang kelontong, Rental komik, novel, Warnet dan lain-lain yang positif serta mendidik.

F. Kalkulasi Biaya

Tabel 1 : **Biaya pembangunan Rumah Kost**

No	Property yang dibeli	Harga satuan	Harga partai	Keterangan
1	Tanah 300m2 = Rp.150.000.000	Rp.500.000/m2	Rp.150.000.000	Harga wajar
2	Administrasi	Rp.75.000 ,-	R.75.000	
3	Bangunan 300m2	Rp.700.000/m2	Rp.2100.000.000	Harga wajar
4	Peralatan :@Rp.500.000 , 20 unit	@Rp.500.000	Rp.10.000.000	Harga wajar
5	Lain-Lain(Alat-alat) 200 unit	= Rp500.000.	Rp.10.000.000	Harga wajar
Jumlah Seluruh property dan persiapan			Rp.380.000.000,00	Harga wajar

Estimasi Pemasukan pertahun

Sewa kost (bulan) : @Rp.500.000/bln x 20 Unit = Rp.10.000.000. Jumlah :
Rp.10.000.000 x 12bln = Rp.120.000.000

Tabel 2 : **Biaya oprasional per tahun**

No	Property yang dibeli	Harga satuan	Harga partai	Keterangan
1	Listrik	Rp.250.000	Rp.3.000.000	Penerangan
2	Air	Rp.100.000	Rp.1.200.000	Air PDAM
3	Perbaikan dan pembenahan		=Rp. 5.000.000	Sebelum dibuka usahanya

Dari tabel di atas maka biaya prasional yang harus dibayar adalah Listrik Rp.3.000.000 ,air Rp.1.200.000 dan perbaikan Rp. 5.000.000 sehingga jumlah semua Rp.9.200.000,-

Tabel Estimasi Keuntungan Bersih /Tahun

No	Pemasukan/Tahun x Biaya Operasional hasil kotor	Hasil bersih keuntungan	Pendapatan Stabil
01.	Rp.120.000.000 –	Rp.120.000.000 - Rp.9.200.000	Rp.110.800.000
02.	Back priode	Rp.110.800.000 x 4 tahun	Rp.443.200.000

Dari tabel di atas bahwa Estimasi Keuntungan Bersih/Tahun yaitu Pemasukan/Tahun x Biaya Operasional Rp.120.000.000 – Rp.9.200.000 = Rp.110.800.000 sehingga Back priode Rp.110.800.000 x 4 tahun = **Rp.443.200.000**

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah usaha ini melakukan tahapan sebelum dimulai yaitu (1) Memilih lokasi; (2) Menghitung jumlah perkiraan konsumen; (3) Perbandingan jumlah kos-kosan yang ada; (4) Harga tanah, harga rumah, harga kos-kosan, harga membangun per meter persegi di sekitar lokasi dan perkembangan harganya; (5) Mencari lokasi yang sesuai modal; (6) Tingkat keamanan sekitar lokasi; (7) Kondisi terhadap bencana alam ketersediaan air bersih (8) Harga rata-rata/standar biaya kos; (9) Mayoritas konsumen wanita atau pria; (10) Akses transportasi; (11) Jenis kamar dan fasilitas yang paling banyak diinginkan konsumen; (12) Kebutuhan primer sampai sekunder para konsumen.

B. Saran-saran

Saran-saran dari peneliti sebagai berikut : (1) Lokasi yang dipilih harus dekat dengan industri/Pabrik/Sekolah/Kampus/Rumah Sakit dll serta perkembangannya yang cerah kedepan; (2) Jumlah perkiraan konsumen dihitung lebih dahulu; (3) Persaingan jumlah kos-kosan yang ada dengan konsumen setiap tahunnya; (4) Menghitung harga tanah, harga rumah, harga kos-kosan, harga membangun per meter persegi di sekitar lokasi dan perkembangan harganya; (5) Mencari lokasi yang sesuai modal namun tetap strategis; (6) Tingkat keamanan sekitar lokasi yang mantap; (7) Kondisi perkiraan terjadi banjir dan ketersediaan air bersih; (8) Harga rata-rata/standar biaya kos bisa bersaing; (9) Di survey tentang mayoritas konsumen wanita atau pria; (10) Akses transportasi yang mudah; (11) Ada data jenis kamar dan fasilitas yang paling banyak diinginkan konsumen; (12) Lokasi dekat dengan kebutuhan primer sampai sekunder untuk para konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) <https://tunein.com/radio/KBBI-890-s31632/>
<http://int.search.myway.com/search/GGmain.jhtml?p2=%5EY6%5Exdm007%5ES22103%5Eid&ptb=A4EBBD6A-EA12-4938-B432-C85B088B6E4F&n=>
Undang-Undang no 6 tahun 1968 dan Undang-Undang nomor 12 tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) :
<https://danarajis.wordpress.com/2013/06/15/penanaman-modal-dalam-negeri-pmdn/>
Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman modal Dalam Negeri
UU No. 12 tahun 1970 tentang penanaman modal asing
UU ketenagakerjaan : http://www.kemenperin.go.id/kompetensi/UU_13_2003.pdf

Menurut Riyadi Dan Deddy Supriyadi Bratakusumah “2005” :
<http://digilib.unila.ac.id/3643/20/DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>
Alexander M (1994). Biodegradation and bioremediation. Academic
...<http://www.sciepub.com/reference/47260>
<https://bkpemula.wordpress.com/2011/12/12/teori-kepribadian-rogers/>
<http://lingkarism.com/beberapa-konsep-pengembangan-verhagen-dan-inayatullah/>
<https://pakarkomunikasi.com/etika-komunikasi-massa-menurut-shoemaker-dan-rees>
<http://www.dosenpendidikan.com/21-pengertian-pembangunan-menurut-para-ahli-te>
<https://wsmulyana.wordpress.com/2009/01/25/teori-difusi-inovasi/>
<http://hariannetral.com/2015/06/pengertian-kewirausahaan-dan-wirausaha-serta-ci>
<https://www.goodreads.com/book/show/25306483-semiotik-dinamika-sosial-budaya>
<http://www.pelajaran.co.id/2017/06/pengertian-pembangunan-konsep-dan-teori-sert>
<http://www.materibelajar.id/2015/12/inilah-beberapa-definisi-pembangunan.html>
<http://ejournal.sos.fisip-unmul.ac.id/site/wp-content/uploads/2014/08/Isi%20Jurnalk>