

STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS MUTIARA KOST

SKRIPSI NON REGULER JALUR BUSINESS PLAN

SKRIPSI



Disusun Oleh :

Algaffary Dnio Rahmadian

19.92.0211

**PROGRAM STUDI S1-KEWIRAUSAHAAN
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
2026**

STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS MUTIARA KOST

SKRIPSI NON REGULER JALUR BUSINESS PLAN

SKRIPSI

untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Sarjana S1
pada Program Studi S1-Kewirausahaan



Disusun Oleh :

Algaffary Dnio Rahmadian

19.92.0211

**PROGRAM STUDI S1-KEWIRAUSAHAAN
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
2026**

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS MUTIARA KOST
yang dipersiapkan dan disusun oleh

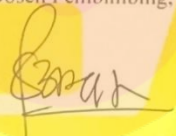
Algaffary Dnio Rahmadian
19.92.0211

telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi

pada

02/03/2026

Dosen Pembimbing,



Suyatmi, S.E., M.M
NIK. 190302019

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS MUTIARA KOST
yang dipersiapkan dan disusun oleh

Algaffary Dnrio Rahmadian
19.92.0211

telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji

Nama Penguji

Dr. Reza Widhar Pahlevi, S.E., M.M.
NIK. 190302587

Mei Maemunah, S.H., M.M.
NIK. 190302042

Suyatni, S.E., M.M.
NIK. 190302019

Tanda Tangan



Skrripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Bisnis
18 Februari 2026

Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial



Emha Taufiq Luthfi, S.T., M.Kom., Ph.D.
NIK. 190302125

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**Strategi Pengembangan Bisnis Mutiara Kos**” adalah benar merupakan hasil karya saya sendiri (ASLI). Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan hasil plagiasi atau pelanggaran akademik, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di perguruan tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 05 Maret 2026



Algaffary Dnito Rahmadian
19.92.0211

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis penatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Strategi Pengembangan Bisnis Mutiara Kos” dengan baik dan tepat waktu. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Kewirausahaan, Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Amikom Yogyakarta.

Dalam proses penelitian dan penyusunan tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Prof. Dr. M. Suyanto, M.M selaku rektor Universitas AMIKOM Yogyakarta
2. Bapak Emha Taufiq Luthfi, S.T., M.Kom., Ph. D. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas AMIKOM Yogyakarta
3. Ibu Laksmindra Saptyawati, S.E., M.B.A. selaku kepala program studi Kewirausahaan Universitas AMIKOM Yogyakarta
4. Ibu Suyatmi, S.E., M.M selaku dosen pembimbing yang memberikan arahan dari awal penyusunan sampai akhir
5. Kedua orang tua yang memberi doa, dukungan, dan semangat sehingga seluruh proses penyusunan skripsi berjalan lancar
6. Teman – teman program studi kewirausahaan maupun di luar program studi kewirausahaan yang sama – sama berjuang dari awal semester sampai saat ini
7. Kepada diri saya sendiri yang tetap bertahan untuk menyelesaikan skripsi dan mendapatkan gelar

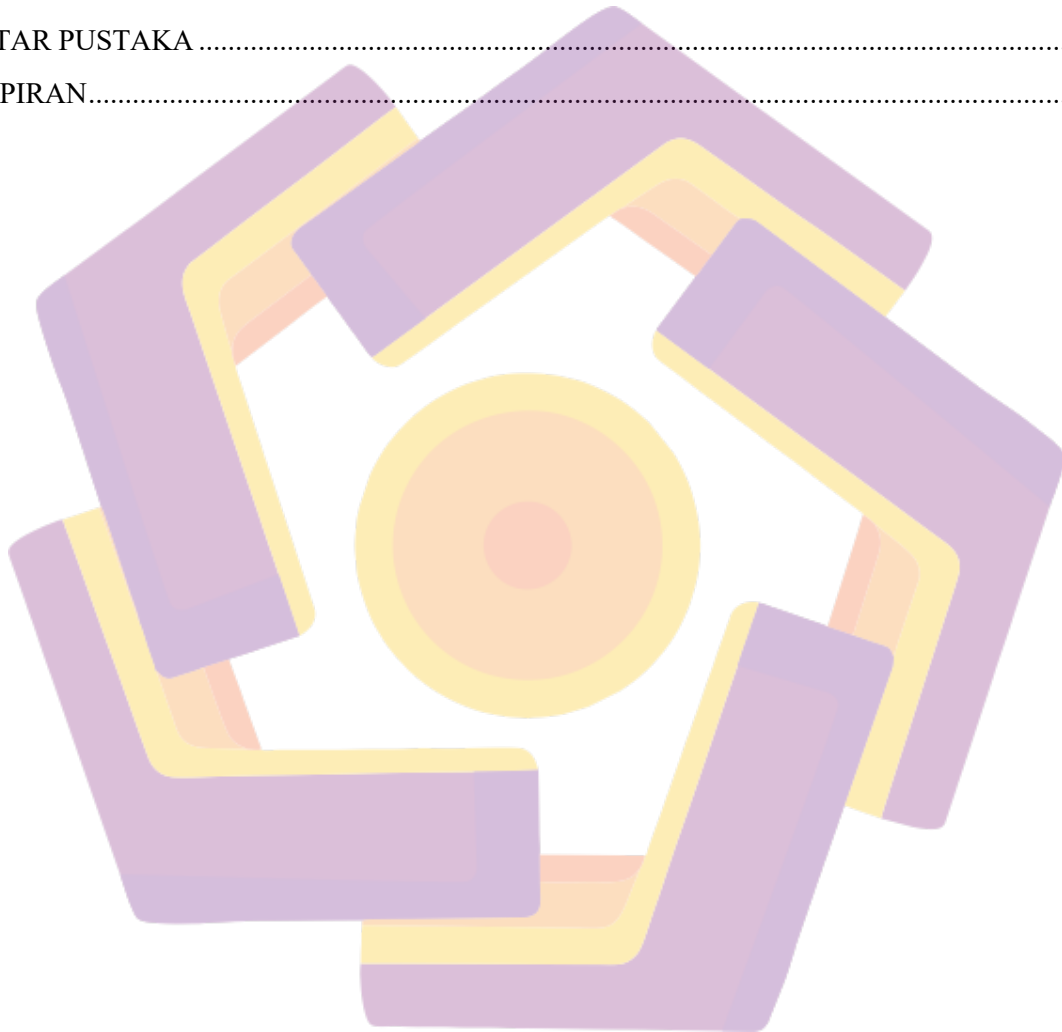
Yogyakarta, 05 Maret 2026

Algaffary Dnio Rahmadian

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
INTISARI	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Permasalahan konsumen.....	1
1.2 Solusi dan Nilai Lebih yang Ditawarkan	4
1.3. Noble Purpose.....	6
1.4 Visi dan Misi.....	6
BAB II DESKRIPSI BISNIS	7
2.1 Sejarah Bisnis.....	7
2.2 Model Bisnis yang Dijalankan.....	7
2.3 Produk dan Inovasi Produk.....	11
2.4 Target Pelanggan	12
2.4.1 Segmenting	12
2.4.2 Targeting	13
2.4.3 Positioning	13
2.5 Ukuran Pasar	14
2.6 Strategi Pengelola Bisnis	15
BAB III RENCANA PENGEMBANGAN.....	19
3.1 Analisis Matrix SWOT	19
3.2 Rencana Pengembangan Jangka Pendek dan Jangka Panjang.....	21
3.3 Variabel PESTEL.....	22
3.4 Variabel C + C + Supply.....	24
BAB IV LAPORAN KEUANGAN.....	27

4.1 Laporan Neraca Awal	27
4.2 Laporan Arus Kas	29
4.3 Laporan Laba / Rugi	31
4.4 <i>Break Event Point</i> (BEP)	32
4.5 Proyeksi Keuangan	33
BAB V PENUTUP	36
5.1 Kesimpulan	36
5.2 Saran	36
DAFTAR PUSTAKA	37
LAMPIRAN.....	38

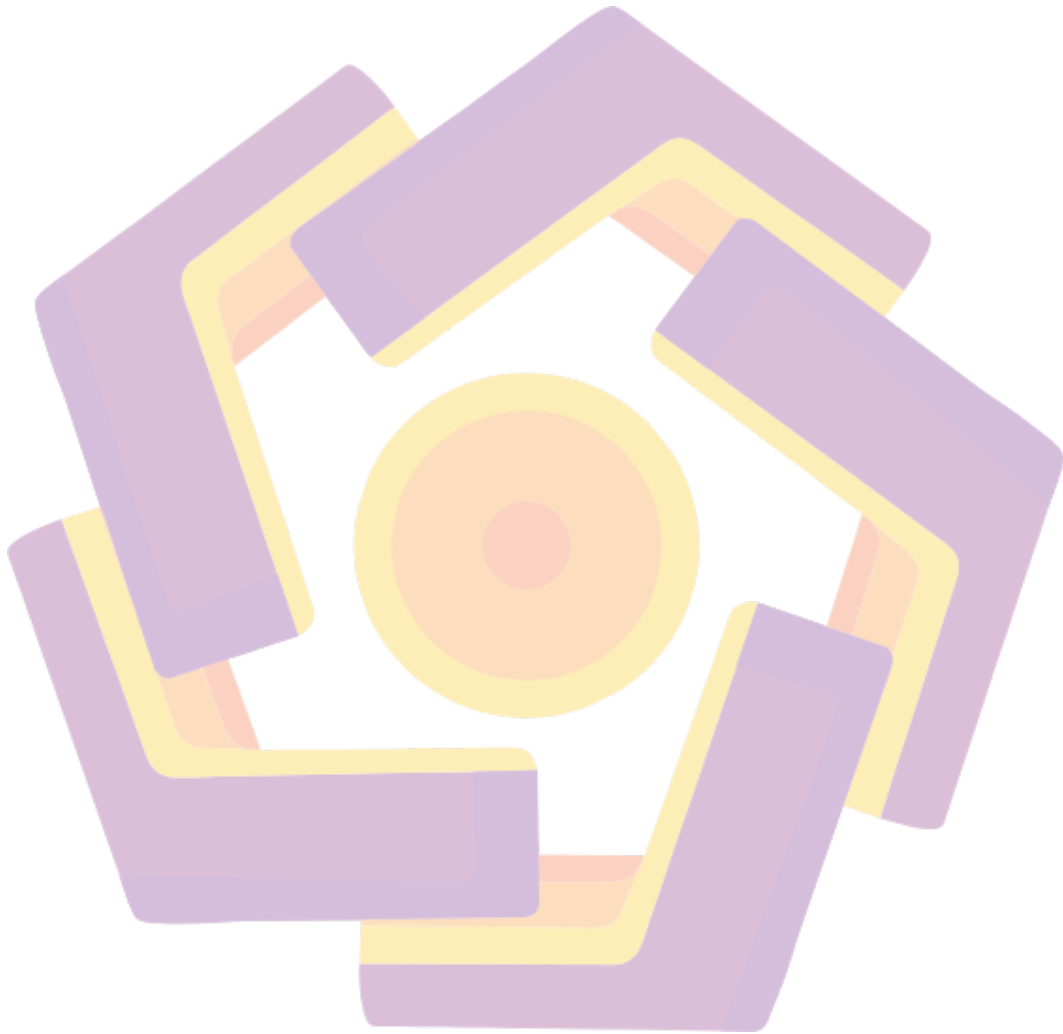


DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Daftar Konsumen	2
Tabel 1. 2 Hasil Survey Permasalahan Konsumen	3
Tabel 1. 3 Hasil kuesioner survey solusi konsumen	4
Tabel 2. 1 Bisnis Model Canvas.....	10
Tabel 2. 2 Produk dan Inovasi Produk	11
Tabel 2. 3 Segmentasi Konsumen	12
Tabel 2. 4 Target Konsumen	13
Tabel 2. 5 Variabel Ukuran Pasar	14
Tabel 2. 6 Analisis posisi perusahaan dibanding pesaing	15
Tabel 2. 7 Alat Bantu Produksi	16
Tabel 2. 8 Jobdesk Karyawan Mutiara Kos	18
Tabel 3. 1 Analisis Matrix SWOT.....	20
Tabel 3. 2 Rencana Pengembangan.....	21
Tabel 3. 3 Variabel PESTEL.....	23
Tabel 4. 1 Modal Awal Mutiara Kos (Material Bangunan)	27
Tabel 4. 2 Modal Awal Mutiara Kos (Peralatan Kos).....	28
Tabel 4. 3 Laporan Neraca Mutiara Kos Periode Januari 2025 – Desember 2025	29
Tabel 4. 4 Arus Kas Masuk dan Keluar Mutiara Kos Periode Januari 2025 – Desember 2025.....	30
Tabel 4. 5 Arus Kas Investasi dan Pendanaan Mutiara Kos Periode Januari 2025 – Oktober 2025.....	30
Tabel 4. 6 Tabel Kenaikan / Penurunan Kas Bersih Mutiara Kos Periode Januari 2025 – Oktober 2025	31
Tabel 4. 7 Laba Rugi Mutiara Kos Periode Januari 2025 – Desember 2025	31
Tabel 4. 8 Investasi awal Mutiara kos.....	33
Tabel 4. 9 Proyeksi Pendapatan Tahunan Mutiara Kos Kamar Type Biasa	33
Tabel 4. 10 Proyeksi Pendapatan Tahunan Mutiara Kos Kamar Type Eksklusif	34
Tabel 4. 11 Proyeksi Biaya Operasional Tahunan Mutiara Kos	34
Tabel 4. 12 Laba Bersih Tahunan Kamar Type Biasa Mutiara Kost	35
Tabel 4. 13 Laba Bersih Tahunan Kamar Type Eksklusif Mutiara Kos	35

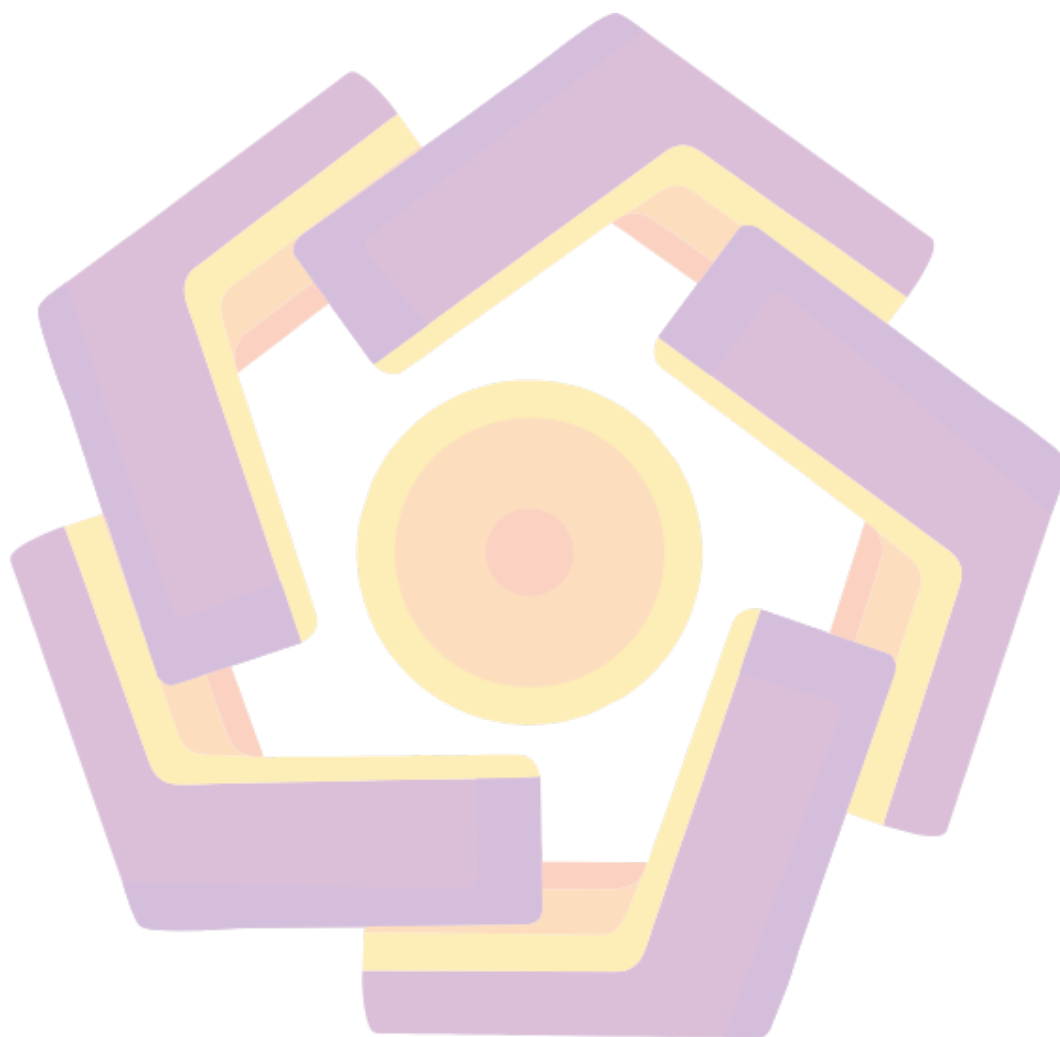
DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Struktur Organisasi Mutiara Kos	17
--	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Gambar Mutiara Kost	38
Lampiran 1. 2 Desain kuesioner survey permasalahan (pain) konsumen	40
Lampiran 1. 3 Desain Kuesioner Survey Solusi yang Diharapkan Konsumen.....	41
Lampiran 1. 4 Detail Laporan Mutiara Kost.....	44



INTISARI

Usaha kos – kos an ini bergerak di bidang penyedia jasa hunian bagi mahasiswa dan pegawai yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta dengan jumlah kamar 14 unit, dibagi menjadi 2 type yaitu type biasa dan type eksklusif. Lokasi usaha strategis dekat dengan area kampus. Harga kamar kos di Mutiara Kost kisaran Rp 600.000 – Rp 1.000.000 usaha dikelola dengan sistem sewa perbulan dan pertahun. Pendapatan utama berasal dari biaya sewa kamar, sedangkan biaya operasional meliputi listrik, wifi, perawatan, kebersihan, dan pajak. Hingga saat ini mutiara kos memiliki 85 kamar di 6 titik di daerah Yogyakarta.

Lokasi kos-kosan sebagai berikut :

1. Griya mutiara 1: Tamantirto (UMY) jumlah kamar 15 eksklusif
2. Kost Putri Dewi Sri : Tamantirto (UMY) Jumlah kamar 16 eksklusif
3. Griya Mutiara 2 : Glagahsari (UAD) jumlah kamar 14
4. Mutiara 1 : Glagahsari (UAD) jumlah kamar 15
5. Mutiara kos : Sleman City Hall (SCH) jumlah kamar 10
6. Gaffary kost : Tamantirto (UMY) jumlah kamar 15

Strategi pengelolaan bisnis di Mutiara kost mencakup 7P yaitu :

1. *Product* (Produk)
2. *Price* (Harga)
3. *Place* (Lokasi)
4. *Promotion* (Promosi)
5. *Process* (Proses)
6. *People* (Orang)
7. *Packaging* (Kemasan)

Kata kunci : Strategi pengembangan bisnis, strategi pemasaran, kualitas pelayanan

ABSTRACT

This boarding house provides housing for students and employees in the Special Region of Yogyakarta. It has 14 rooms, divided into two types: regular and exclusive. The business is strategically located near the campus. Room rates at Mutiara Kost range from Rp 600,000 to Rp 1,000,000. The business operates on a monthly and annual rental basis. The primary revenue comes from room rental fees, while operational costs include electricity, Wi-Fi, maintenance, cleaning, and taxes. Mutiara Kost currently has 85 rooms across six locations in the Yogyakarta area. The boarding house locations are as follows:

- 1. Griya Mutiara 1: Tamantirto (UMY), 15 exclusive rooms*
- 2. Putri Dewi Sri Boarding House: Tamantirto (UMY), 16 exclusive rooms*
- 3. Griya Mutiara 2: Glagahsari (UAD), 14 rooms*
- 4. Mutiara 1: Glagahsari (UAD), 15 rooms*
- 5. Mutiara Boarding House: Sleman City Hall (SCH), 10 rooms*
- 6. Gaffary Boarding House: Tamantirto (UMY), 15 rooms*

The Mutiara Boarding House business management strategy includes the 7Ps:

- 1. Product*
- 2. Price*
- 3. Place*
- 4. Promotion*
- 5. Process*
- 6. People*
- 7. Packagin*

Keyword : *Business development strategy, marketing strategy, service quality*