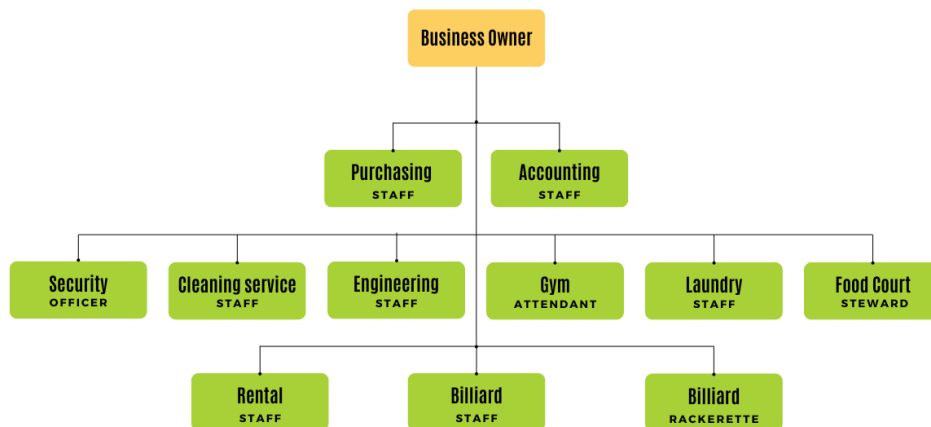


BAB IV
PERENCANAAN STRATEGIS DAN PROYEKSI FINASIAL

4.1. Perencanaan Organisasi & Sumber Daya Manusia

4.1.1 Organizational Chart Hive Eco-Living



Gambar 4.1 Organizational Chart

Sumber: Dokumen Pribadi

Total sumber daya manusia yang dibutuhkan *Hive Eco-Living* adalah 20 orang termasuk Owner *Hive Eco-Living*.

4.1.2. Proyeksi Departemen & Jumlah Kebutuhan SDM

Tabel 4.1 Jumlah SDM Hive Eco-Living

No.	Posisi	Jumlah
1	<i>Business Owner</i>	2
2	<i>Purchasing Staff</i>	1
3	<i>Accounting Staff</i>	1
4	<i>Security Guard</i>	2
5	<i>Engineering Staff</i>	1
6	<i>Billiard Staff</i>	1
7	<i>Billiard Rackerette</i>	2
8	<i>Gym Attendant</i>	2
9	<i>Laundry Staff</i>	2
10	<i>Cleaning service</i>	2
11	<i>Rental Motor Listrik Staff</i>	1
12	<i>Food Court Steward</i>	2
	Total	19

Rumah kos *Hive Eco-Living* akan dikelola oleh *Owner* dan para karyawan dengan bantuan pemasaran oleh aplikasi mamikos. Karena kami tidak memiliki kantor fisik, karyawan bagian back office akan bekerja secara remote (Work From Home/WFH), sedangkan karyawan operasional akan bekerja langsung di gedung kos.

4.1.1.1 Business Owner

Business Owner adalah pemilik dari *Hive Eco-Living* yang memiliki wewenang tertinggi. Bertugas mengawasi kegiatan operasional secara keseluruhan. *Business Owner* juga bertanggung jawab dalam pengambilan keputusan strategis.

4.1.1.2 Purchasing Staff

Purchasing Staff bertanggung jawab untuk melakukan pembelian kebutuhan operasional kos, seperti perlengkapan kebersihan dan peralatan perawatan fasilitas. Mereka memastikan kualitas barang yang diterima sesuai standar dan kebutuhan kos.

4.1.1.3 Accounting Staff

Accounting Staff berperan dalam memonitor dan mencatat semua transaksi keuangan. Mereka bertugas menghitung laba rugi bulanan, membuat laporan keuangan, dan memastikan akurasi data keuangan.

4.1.1.4 Security Guard

Security Guard bertugas menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni. Mereka melakukan pengawasan terhadap tamu dan penghuni, serta mengatasi ancaman atau kejadian darurat. *Security guard* juga bertanggung jawab untuk memastikan keamanan area kos, termasuk area publik. area jaga dibagi menjadi 2 wilayah yaitu diarea dalam depan antara lift dan tangga, di luar gedung dekat pakiran mobil dan motor.

4.1.1.5 Engineering Staff

Engineering Staff bertugas melakukan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas, termasuk listrik, AC, dan fasilitas teknis lainnya. Mereka memastikan seluruh fasilitas berfungsi dengan baik dan melakukan perawatan rutin untuk menghindari kerusakan. Mereka juga mendukung operasional seperti pemasangan perangkat baru atau pengembangan fasilitas.

4.1.1.6 Billiard Staff

Billiard staff biasanya bertugas melayani pelanggan dari memulai reservasi meja sampai melayani setiap meja yang sedang beroperasi hingga pelanggan melakukan pembayaran. Staf juga memelihara meja billiard agar tetap bersih dan menjaga seluruh area billiard.

4.1.1.7 Billiard Rackerette

Billiard Rackerette adalah seorang staff billiard yang bertanggung jawab untuk menyusun bola sebelum dimulainya set atau permainan biliard.

4.1.1.8 Gym Attendant

Gym Staff bertanggung jawab membuka dan menutup area gym sesuai jadwal, memastikan alat-alat gym bersih dan berfungsi dengan baik, mengawasi aktivitas penghuni untuk memastikan keamanan dan mencegah kerusakan alat, membantu penghuni menggunakan alat gym jika diperlukan, dan melakukan minor maintenance seperti membersihkan alat atau mengganti kabel alat gym yang longgar.

4.1.1.9 Laundry Staff

Laundry staff bertanggung jawab membantu pelanggan kos dalam mencuci pakaian dan memastikan pakaian setiap pelanggan tidak tertukar dan pakaian setiap pelanggan dikembalikan sesuai pemiliknya.

4.1.1.10 Cleaning Service

Cleaning Service bertanggung jawab membersihkan seluruh dalam gedung secara rutin dan memastikan area dalam gedung tetap bersih dan nyaman. Mereka juga membersihkan area koridor kamar gedung.

4.1.1.11 Rental Motor Listrik Staff

Rental Motor listrik staff bertugas melayani pelanggan yang ingin merental motor listrik dan memastikan motor listrik dalam keadaan siap pakai, staf juga melakukan pemeliharaan terhadap motor listrik

4.2 Strategi & Rencana Pemasaran

Promosi adalah semua kegiatan komunikasi dan aktivitas pemasaran yang bertujuan untuk memperkenalkan, menginformasikan, membujuk, dan mengingatkan target pasar tentang produk atau jasa yang ditawarkan. *Hive Eco-Living* menggunakan teknik promosi *Above The Line* (ATL) dan *Below The Line* (BTL) di setiap kuartal tahunan agar dapat diingat oleh calon konsumen.

Above the Line (ATL) adalah strategi pemasaran yang menggunakan media berskala besar untuk menjangkau calon konsumen yang luas. Tujuannya adalah meningkatkan brand awareness dengan pesan yang dapat menjangkau masyarakat umum secara luas. Strategi *Above The Line* (ATL) *Hive Eco-Living* melalui kampanye digital antara lain,

Pada Q1 kami akan melakukan peluncuran video iklan berdurasi 1 menit di Tiktok dan Instagram Ads menampilkan fasilitas ramah lingkungan *Hive Eco-Living*. Pada Q2 kami akan publikasi artikel di media online terkait properti, seperti Kompas Properti dan Rumah.com, tentang tren green living dan konsep *Hive Eco-Living*. Pada Q3 kami akan melakukan kolaborasi dengan influencer lokal dan kampus untuk mempromosikan *Hive Eco-Living*. Pada Q4 kami akan menggunakan media tradisional yaitu penyebaran brosur di kampus terdekat seperti Universitas Prasetya Mulia.

Below the Line (BTL) adalah strategi pemasaran yang bersifat lebih langsung dan personal, biasanya menasar kelompok konsumen tertentu. Strategi ini sering kali diimplementasikan melalui interaksi langsung dengan konsumen. Pada Q1 kami akan mengadakan *Open House* bertujuan untuk memperkenalkan seluruh fasilitas dan konsep *Hive Eco-Living*. Pada Q2 kami akan memberikan *discount* early bird untuk penghuni baru. Pada Q3 kami akan berfokus pada pembuatan konten media sosial tentang fasilitas dalam *Hive Eco-Living* dan mengadakan live pada Tiktok dan Instagram. Pada Q4 kami akan bekerja sama dengan kampus setempat seperti Prasetya Mulya dengan memberikan discount untuk mahasiswa dan juga bagi pekerja yang bekerja di sekitar BSD

4.2.1 Partnerships

Menurut Ellram and Hendrick (1995) mendefinisikan partnership sebagai hubungan antara dua perusahaan yang mencakup komitmen atas jangka waktu yang lama, pembagian informasi, seperti pembagian risiko dan imbalan dari hubungan tersebut.

Tabel 4.2 Partnerships / Supplier

No.	Brand	Produk
1	<i>Sun Energy</i>	Vendor PLTS
2	<i>Eco Green Building Solutions</i>	Supplier Material Ramah Lingkungan
3	<i>Smart Garden Indonesia</i>	Vendor Taman & Vertical Garden
4	Daikin	Ac sentral
5	Kayu Asri	Produk Partisi WPC
8	LG	AC, Mesin cuci
9	Hannochs	Lampu
10	Samsung	Tv
11	GEA	Kulkas Mini
12	Guhdo	Bed 160x200
13	Informa	Furniture kamar
14	Sandimas	Keramik & Sanitary ware

15	Asus	Komputer
16	Epson	Printer
17	PT. Indotara	Meja Billiard
18	<i>Targetfit</i>	Peralatan Gym
19	RAYHANS	Lift
20	<i>United E-Motor</i>	Motor Listrik

4.3 Customer Relationship Plan

Customer Relationship Plan dibutuhkan dalam sebuah bisnis dalam menjalin hubungan baik dengan calon customer maupun customer. Customer Relationship Plan yang digunakan oleh *Hive Eco-Living* yaitu, *Member Discount* untuk setiap fasilitas, Setiap pembayaran biaya kos customer berhak mendapatkan poin yang kemudian bisa dikumpulkan dan bisa ditukar dengan voucher discount untuk fasilitas maupun discount kos, memberikan dana gathering untuk setiap penghuni kos.

4.4. Time Line (Jadwal Kerja)

Tabel 4.3 Timeline kerja Hive Eco Living

	2025				2026				2027			
	JAN - MAR	APR - JUN	JUL - SEP	OKT - DES	JAN - MAR	APR - JUN	JUL - SEP	OKT - DES	JAN - MAR	APR - JUN	JUL - SEP	OKT - DES
PENDIRIAN PT	■											
MENCARI INVESTOR	■	■										
PEMBELIAN TANAH		■										
MENGURUS KEPERLUAN IZIN DENGAN KONSULTAN			■									
KONSULTASI DENGAN ARSITEK			■	■								
HASIL FINAL DESIGN BANGUNAN GEDUNG				■								
PEMBANGUNAN GEDUNG KOST HIVE ECO LIVING				■	■	■	■					
MEREKRUT STAFF					■	■						
TRAINING STAFF						■	■					
SOFT OPENING								■				
GRAND OPENING									■			
OPERASIONAL									■			

Pada bulan Januari 2025, *Hive Eco-Living* akan memulai proses pendirian PT dengan melakukan registrasi legalitas, seperti pembuatan Akta Pendirian, pengurusan NIB (Nomor Induk Berusaha), dan dokumen legal lainnya yang dibutuhkan. Pada saat yang sama, tim manajemen juga akan mulai mencari investor potensial untuk mendukung pengembangan proyek ini. Proses pencarian investor akan berlangsung sepanjang tahun 2025 hingga Desember.

Pada bulan april tahun 2025, pembelian tanah untuk lokasi *Hive Eco-Living* juga akan diselesaikan. Selanjutnya, pada bulan Juli hingga September 2025, tim akan mulai mengurus perizinan yang diperlukan, seperti IMB dan izin lingkungan, bekerja sama dengan konsultan hukum dan perizinan. Pada periode yang sama, konsultasi desain dengan arsitek akan dilakukan untuk merancang bangunan *Hive Eco-Living* sesuai konsep *eco-friendly*. Pada akhir tahun 2025, rancangan desain bangunan akan mencapai tahap final.

Proses pembangunan fisik gedung *Hive Eco-Living* akan dimulai pada Oktober 2025 dan diproyeksikan selesai pada September 2026. Selama proses ini, perekrutan staf untuk berbagai departemen akan dilakukan pada kuartal ketiga

tahun 2026, diikuti dengan pelatihan intensif (training) untuk memastikan kualitas pelayanan dan operasional yang sesuai standar Hive Eco Living.

Pada Oktober 2027, Hive Eco Living akan mengadakan soft opening dengan mengundang investor, mitra, dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengembangan proyek. Acara grand opening akan dilaksanakan pada bulan Januari 2027, sekaligus menandai dimulainya operasional penuh Hive Eco Living.

4.5. Proyeksi Finansial

4.5.1 Jumlah Investasi Yang Dibutuhkan

Tabel 4.4 Jumlah Capital Investment

Keterangan	Total
CapEX	Rp31.232.594.220
OpEX 1 Tahun Pertama	Rp1.159.049.217
Total Capital Investment	Rp32.392.133.437

Jumlah investasi awal yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis ini yang meliputi capital expenditure (CapEx) dan biaya operasional (OpEx) 1 Tahun pertama sebesar Rp. 32.392.133.437,-.

4.5.2 Proyeksi Biaya Pembangunan Awal

Tabel 4.5 Jumlah Capital Expenditure

Aset	Keterangan	Total
Tanah	1500 m2	Rp. 18.750.000.000
Bangunan	600 m2/ lantai	Rp. 3.381.678.000
Arsitek	Bagunan Kategori 2	Rp. 168.000.000
Konsultan	PBG,SLF	Rp. 366.900.000
Genset	Genset	Rp. 749.999.000
PLTS	Panel Surya 120 kWp	Rp. 1.800.000.000
<i>Hive Room</i>	Kamar 4x5	Rp. 2.715.187.100
<i>Garden</i>	Curtain Plant, Mini Garden	Rp. 78.250.000
<i>Gym Center</i>	Alat - alat GYM	Rp. 802.439.000
<i>Lift</i>	Rayhans 630 kg Lift	Rp. 273.009.820
Rental Kendaraan	Motor Listrik	Rp. 236.000.000
Dapur Bersama	Funiture Kitchen	Rp. 168.399.500
<i>Laundry</i>	Alat - alat Laundry	Rp. 192.404.900
<i>Food Court</i>	Tenant Makan & Minum	Rp. 639.068.000
<i>Billiard Area</i>	Funiture & Perlengkapan Billiard	Rp. 911.258.900
Total CAPEX		Rp. 31.232.594.220

Total *capital expenditure* yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis Kost Hive Eco Living adalah sebesar Rp. 31.232.594.220, Total ini dialokasikan untuk pembelian tanah, pembangunan gedung, pembayaran jasa arsitek, pembayaran konsultan, pembelian genset untuk menjadi sumber cadangan listrik jika terjadi situasi darurat, pembelian panel surya untuk listrik atau PLTS, pembangunan Kamar *Hive*, pembelian keperluan interior kamar *Hive*, pembuatan *indoor garden dan vertical garden*, pembangunan dan keperluan *gym center*, pembelian dan pemasangan Lift, pembelian kendaraan sepeda motor listrik untuk jasa rental kendaraan, pembuatan dapur bersama untuk para penghuni, pembelian mesin cuci dan keperluan *Laundry*, pembangunan *tenant food court* dan pembelian *funiture food court*, pembangunan dan pembelian perlengkapan area

4.5.3 Proyeksi Biaya Operasional Dan Pemasaran

Tabel 4.6 Jumlah Operational Expense 20 Tahun

OPEX Cost		
Tahun	Opex/bulan	Opex/Tahun
2027	Rp97.420.768	Rp1.169.049.217
2028	Rp101.913.601	Rp1.222.963.216
2029	Rp102.544.143	Rp1.230.529.720
2030	Rp107.480.347	Rp1.289.764.165
2031	Rp112.656.803	Rp1.351.881.641
2032	Rp118.669.184	Rp1.424.030.202
2033	Rp124.498.234	Rp1.493.978.813
2034	Rp130.615.644	Rp1.567.387.729
2035	Rp137.035.707	Rp1.644.428.479
2036	Rp143.648.293	Rp1.723.779.510
2037	Rp156.423.463	Rp1.877.081.558
2038	Rp164.123.471	Rp1.969.481.650
2039	Rp172.204.715	Rp2.066.456.578
2040	Rp180.686.106	Rp2.168.233.276
2041	Rp189.587.496	Rp2.275.049.953
2042	Rp198.962.760	Rp2.387.553.122
2043	Rp208.770.665	Rp2.505.247.976
2044	Rp219.064.355	Rp2.628.772.261
2045	Rp229.867.936	Rp2.758.415.235
2046	Rp241.206.711	Rp2.894.480.532
	Rp3.109.464.564	Rp37.313.574.763

Tabel diatas terlampir untuk jumlah dari keseluruhan OPEX atau *Operational Expense* dari *Hive Eco-Living* selama 20 tahun sebesar Rp. 37.313.574.763. Untuk biaya operasional setiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar 4%, Biaya Operasional ini sudah termasuk bahan

keperluan operasional, biaya *marketing*, dan gaji karyawan. Berikut proyeksi OPEX dari tahun pertama.



Tabel 4.7 Jumlah Operational Expense 2027

OpEx 2027					
Barang/Jasa	Quantity	Satuan	Biaya		Total Biaya
Listrik PLN	10000	Kwh	Rp	1.645	Rp 16.445.200
Abonemen listrik PLN 41000watt			Rp	1.100.000	Rp 1.100.000
Air	2000	m3	Rp	7.102	Rp 14.204.000
Pembersih Lantai	50	L	Rp	22.500	Rp 1.125.000
pembersih kaca	50	L	Rp	34.000	Rp 1.700.000
Pembersih Furniture Kayu	20	L	Rp	70.500	Rp 1.410.000
Pembersih Toilet	25	L	Rp	18.750	Rp 468.750
Sabun Cuci Piring	30	L	Rp	5.100	Rp 153.000
Sabun cuci Tangan	30	L	Rp	8.800	Rp 264.000
sabun cuci motor	25	L	Rp	2.800	Rp 70.000
Pewangi Ruangan	50	Pack	Rp	12.500	Rp 625.000
Plastik Sampah	3000	Sheet	Rp	1.150	Rp 3.450.000
Tisu Toilet	1000	Cup	Rp	2.200	Rp 2.200.000
Air Galon	480	Gal	Rp	18.500	Rp 8.880.000
Pewangi Pakaian	50	L	Rp	35.000	Rp 1.750.000
Detergen	50	L	Rp	7.500	Rp 375.000
Pelembut pakaian	50	L	Rp	19.000	Rp 950.000
Pemutih pakaian	50	L	Rp	1.200	Rp 60.000
Plastik Packing 40×60	20	kg	Rp	18.810	Rp 376.200
Plastik Packing 50×75	20	Kg	Rp	19.900	Rp 398.000
Plastik Packing 60×100	20	Kg	Rp	19.900	Rp 398.000
Plastik Packing 60×150	20	Kg	Rp	19.900	Rp 398.000
Kapur Billiard	50	pcs	Rp	1.215	Rp 60.750
Pupuk Kompos	40	Kg	Rp	1.950	Rp 78.000
Berlangganan internet & TV Cable	12	Month	Rp	585.000	Rp 7.020.000
Kertas Thermal	300	Unit	Rp	1.650	Rp 495.000
Biaya Cetak & Alat Tulis	20	Unit	Rp	5.000	Rp 100.000
Promosi & Marketing					
Website	1	Year	Rp	3.600.000	Rp 3.600.000
Instagram Ad	6	month	Rp	5.000.000	Rp 30.000.000
Tiktok Ad	6	month	Rp	5.000.000	Rp 30.000.000
Google Ad	6	month	Rp	7.000.000	Rp 42.000.000
Others					
Akta Pendirian, SK Kemenkumham, NPWP & SKT Pajak, OSS Account, NIB OSS RBA, Pembukaan Rekening Perusahaan			Rp	4.999.000	Rp 4.999.000
Gaji Karyawan	1	Tahun	Rp	883.418.796	Rp 883.418.796
Asuransi	1	Tahun	Rp	2.944.729	Rp 2.944.729
Tunjangan	1	Tahun	Rp	18.404.558	Rp 18.404.558
THR	1	Tahun	Rp	73.618.233	Rp 73.618.233
Badan Hukum / Pengacara	1	Tahun	Rp	6.000.000	Rp 6.000.000
Total OpEX					Rp 1.159.539.217

4.5.4 Proyeksi Pendapatan

Tabel 4.8 Jumlah Proyeksi Pendapatan Hive Room 20 Tahun

Hive Room					
Tahun	Pendapatan		HPP		Pendapatan Kotor
1	Rp	613.349.550	Rp	340.714.451	Rp 272.635.099
2	Rp	891.891.000	Rp	490.893.443	Rp 400.997.557
3	Rp	1.077.212.400	Rp	587.248.813	Rp 489.963.587
4	Rp	1.327.626.300	Rp	717.038.234	Rp 610.588.066
5	Rp	1.521.877.500	Rp	814.350.565	Rp 707.526.935
6	Rp	1.645.078.050	Rp	872.065.052	Rp 773.012.998
7	Rp	1.715.788.800	Rp	900.927.306	Rp 814.861.494
8	Rp	1.826.294.250	Rp	950.009.075	Rp 876.285.175
9	Rp	1.994.850.000	Rp	1.028.098.826	Rp 966.751.174
10	Rp	2.156.381.700	Rp	1.100.962.035	Rp 1.055.419.665
11	Rp	2.120.116.350	Rp	1.072.236.427	Rp 1.047.879.923
12	Rp	2.481.613.200	Rp	1.243.320.339	Rp 1.238.292.861
13	Rp	2.655.090.900	Rp	1.317.919.559	Rp 1.337.171.341
14	Rp	2.869.680.000	Rp	1.411.105.790	Rp 1.458.574.210
15	Rp	2.732.878.500	Rp	1.331.237.203	Rp 1.401.641.297
16	Rp	3.219.770.400	Rp	1.553.808.097	Rp 1.665.962.303
17	Rp	3.427.602.750	Rp	1.638.633.335	Rp 1.788.969.415
18	Rp	3.705.244.950	Rp	1.754.766.220	Rp 1.950.478.730
19	Rp	3.642.634.050	Rp	1.708.981.964	Rp 1.933.652.086
20	Rp	4.113.022.650	Rp	1.911.604.909	Rp 2.201.417.741
Total	Rp	45.738.003.300	Rp	22.745.921.642	Rp 22.992.081.658

Tabel 4.9 Proyeksi Penjualan Penyewaan Hive Room

PROYEKSI PENJUALAN HIVE ROOM				
YEARS	JAN - APR (Unit)	MAY - AUG (Unit)	SEP - DES (Unit)	TOTAL (Unit)
1	50	59	61	170
2	63	87	81	231
3	71	96	94	261
4	91	109	101	300
5	101	114	107	322
6	104	114	107	325
7	94	111	112	317
8	99	109	107	315
9	101	114	107	322
10	104	114	107	325
11	89	109	101	299
12	101	116	111	327
13	101	116	111	327
14	106	116	109	330
15	84	109	101	294
16	102	114	107	323
17	101	114	107	322
18	104	114	107	325
19	89	109	101	299
20	101	107	107	315

Tabel 4.10 Jumlah Proyeksi Pendapatan Billiard Area 20 Tahun

Billiard Area					
Tahun	Pendapatan		HPP		Pendapatan Kotor
1	Rp	396.550.000	Rp	158.087.966	Rp 238.462.034
2	Rp	575.750.000	Rp	227.769.458	Rp 347.980.542
3	Rp	691.250.000	Rp	272.477.349	Rp 418.772.651
4	Rp	859.950.000	Rp	332.698.292	Rp 527.251.708
5	Rp	972.562.500	Rp	377.850.203	Rp 594.712.297
6	Rp	1.068.725.000	Rp	404.629.125	Rp 664.095.875
7	Rp	1.108.800.000	Rp	418.020.911	Rp 690.779.089
8	Rp	1.169.875.000	Rp	440.794.342	Rp 729.080.658
9	Rp	1.279.687.500	Rp	477.027.175	Rp 802.660.325
10	Rp	1.396.237.500	Rp	510.834.947	Rp 885.402.553
11	Rp	1.362.025.000	Rp	497.506.564	Rp 864.518.436
12	Rp	1.593.900.000	Rp	576.887.721	Rp 1.017.012.279
13	Rp	1.715.175.000	Rp	611.500.985	Rp 1.103.674.015
14	Rp	1.855.000.000	Rp	654.738.428	Rp 1.200.261.572
15	Rp	1.759.975.000	Rp	617.680.233	Rp 1.142.294.767
16	Rp	2.075.150.000	Rp	720.950.816	Rp 1.354.199.184
17	Rp	2.201.062.500	Rp	760.308.845	Rp 1.440.753.655
18	Rp	2.396.012.500	Rp	814.193.297	Rp 1.581.819.203
19	Rp	2.343.950.000	Rp	792.949.878	Rp 1.551.000.122
20	Rp	2.657.287.500	Rp	886.964.820	Rp 1.770.322.680
Total	Rp	29.478.925.000	Rp	10.553.871.355	Rp 18.925.053.645

Tabel 4.11 Proyeksi Penjualan Penyewaan Meja Billiard Area

PROYEKSI PENJUALAN BILLIARD AREA				
YEARS	JAN - APR (Jam)	MAY - AUG (Jam)	SEP - DES (Jam)	TOTAL (Jam)
1	2625	3150	3238	9013
2	3325	4638	4288	12250
3	3763	5075	4988	13825
4	4813	5775	5338	15925
5	5338	6038	5688	17063
6	5513	6038	5688	17238
7	4988	5863	5950	16800
8	5250	5775	5688	16713
9	5338	6038	5688	17063
10	5513	6038	5688	17238
11	4725	5775	5338	15838
12	5338	6125	5863	17325
13	5338	6125	5863	17325
14	5600	6125	5775	17500
15	4463	5775	5338	15575
16	5425	6038	5688	17150
17	5338	6038	5688	17063
18	5513	6038	5688	17238
19	4725	5775	5338	15838
20	5338	5688	5688	16713

Tabel 4.12 Jumlah Proyeksi Pendapatan Gym Center 20 Tahun

Gym Center					
Tahun	Pendapatan		HPP		Pendapatan Kotor
1	Rp	474.624.000	Rp	263.475.756	Rp 211.148.244
2	Rp	682.920.000	Rp	372.447.282	Rp 310.472.718
3	Rp	817.650.000	Rp	437.146.695	Rp 380.503.305
4	Rp	997.542.000	Rp	523.690.674	Rp 473.851.326
5	Rp	1.133.730.000	Rp	583.541.036	Rp 550.188.964
6	Rp	1.214.505.000	Rp	613.107.116	Rp 601.397.884
7	Rp	1.254.528.000	Rp	621.447.862	Rp 633.080.138
8	Rp	1.321.911.000	Rp	642.939.601	Rp 678.971.399
9	Rp	1.430.325.000	Rp	682.660.477	Rp 747.664.523
10	Rp	1.531.872.000	Rp	717.248.607	Rp 814.623.393
11	Rp	1.492.164.000	Rp	685.354.710	Rp 806.809.290
12	Rp	1.730.322.000	Rp	779.714.043	Rp 950.607.957
13	Rp	1.833.678.000	Rp	810.902.605	Rp 1.022.775.395
14	Rp	1.963.800.000	Rp	851.857.282	Rp 1.111.942.718
15	Rp	1.853.514.000	Rp	788.479.100	Rp 1.065.034.900
16	Rp	2.162.664.000	Rp	902.941.460	Rp 1.259.722.540
17	Rp	2.281.500.000	Rp	934.268.000	Rp 1.347.232.000
18	Rp	2.443.194.000	Rp	981.604.246	Rp 1.461.589.754
19	Rp	2.378.340.000	Rp	937.955.245	Rp 1.440.384.755
20	Rp	2.661.012.000	Rp	1.029.367.015	Rp 1.631.644.985
Total	Rp	31.659.795.000	Rp	14.160.148.812	Rp 17.499.646.188

Tabel 4.13 Proyeksi Penjualan Member Gym Center

PROYEKSI PENJUALAN GYM CENTER				
YEARS	JAN - APR (Member)	MAY - AUG (Member)	SEP - DES (Member)	TOTAL (Member)
1	270	324	333	927
2	342	477	441	1260
3	387	522	513	1422
4	495	594	549	1638
5	549	621	585	1755
6	567	621	585	1773
7	513	603	612	1728
8	540	594	585	1719
9	549	621	585	1755
10	567	621	585	1773
11	486	594	549	1629
12	549	630	603	1782
13	549	630	603	1782
14	576	630	594	1800
15	459	594	549	1602
16	558	621	585	1764
17	549	621	585	1755
18	567	621	585	1773
19	486	594	549	1629
20	549	585	585	1719

Tabel 4.14 Proyeksi Pendapatan Laundry 20 Tahun

Laundry					
Tahun	Pendapatan		HPP		Pendapatan Kotor
1	Rp	64.435.000	Rp	29.522.260	Rp 34.912.740
2	Rp	74.100.000	Rp	32.833.692	Rp 41.266.308
3	Rp	85.854.000	Rp	37.021.251	Rp 48.832.749
4	Rp	98.472.000	Rp	41.545.481	Rp 56.926.519
5	Rp	114.336.000	Rp	46.429.581	Rp 67.906.419
6	Rp	131.352.000	Rp	51.698.228	Rp 79.653.772
7	Rp	149.520.000	Rp	57.377.665	Rp 92.142.335
8	Rp	168.840.000	Rp	63.495.800	Rp 105.344.200
9	Rp	192.270.000	Rp	70.082.305	Rp 122.187.695
10	Rp	220.242.000	Rp	77.168.720	Rp 143.073.280
11	Rp	246.696.000	Rp	84.788.572	Rp 161.907.428
12	Rp	277.980.000	Rp	92.977.486	Rp 185.002.514
13	Rp	224.814.000	Rp	72.744.598	Rp 152.069.402
14	Rp	256.320.000	Rp	80.736.136	Rp 175.583.864
15	Rp	292.656.000	Rp	89.344.967	Rp 203.311.033
16	Rp	331.296.000	Rp	98.612.841	Rp 232.683.159
17	Rp	375.342.000	Rp	108.584.139	Rp 266.757.861
18	Rp	425.226.000	Rp	119.306.035	Rp 305.919.965
19	Rp	477.990.000	Rp	130.828.660	Rp 347.161.340
20	Rp	483.208.000	Rp	128.819.920	Rp 354.388.080
Total	Rp	4.690.949.000	Rp	1.513.918.338	Rp 3.177.030.662

Tabel 4.15 Proyeksi Penjualan Paket Laundry

PROYEKSI PENJUALAN LAUNDRY				
YEARS	JAN - APR (Paket)	MAY - AUG (Paket)	SEP - DES (Paket)	TOTAL (Paket)
1	605	614	622	1841
2	634	650	666	1950
3	682	698	714	2094
4	730	746	762	2238
5	778	794	810	2382
6	826	842	858	2526
7	874	890	906	2670
8	922	938	954	2814
9	970	986	1002	2958
10	1018	1034	1050	3102
11	1066	1082	1098	3246
12	1114	1130	1146	3390
13	826	842	858	2526
14	874	890	906	2670
15	922	938	954	2814
16	970	986	1002	2958
17	1018	1034	1050	3102
18	1066	1082	1098	3246
19	1114	1130	1146	3390
20	1117	1060	1002	3179

Tabel 4.16 Proyeksi Pendapatan Penyewaan Food Court 20 Tahun

Food Court					
Tahun	Pendapatan		HPP		Pendapatan Kotor
1	Rp	237.106.000	Rp	131.717.080	Rp 105.388.920
2	Rp	341.600.000	Rp	186.194.241	Rp 155.405.759
3	Rp	408.667.000	Rp	218.538.841	Rp 190.128.159
4	Rp	498.953.000	Rp	261.803.998	Rp 237.149.002
5	Rp	566.670.000	Rp	291.724.455	Rp 274.945.545
6	Rp	606.858.500	Rp	306.505.161	Rp 300.353.339
7	Rp	626.880.000	Rp	310.674.876	Rp 316.205.124
8	Rp	661.051.000	Rp	321.419.049	Rp 339.631.951
9	Rp	715.455.000	Rp	341.276.351	Rp 374.178.649
10	Rp	766.133.000	Rp	358.567.686	Rp 407.565.314
11	Rp	746.172.500	Rp	342.623.255	Rp 403.549.245
12	Rp	865.161.000	Rp	389.795.474	Rp 475.365.526
13	Rp	917.136.000	Rp	405.387.293	Rp 511.748.707
14	Rp	981.900.000	Rp	425.861.398	Rp 556.038.602
15	Rp	926.401.000	Rp	394.177.310	Rp 532.223.690
16	Rp	1.081.234.000	Rp	451.399.455	Rp 629.834.545
17	Rp	1.140.262.500	Rp	467.060.252	Rp 673.202.248
18	Rp	1.221.104.500	Rp	490.724.638	Rp 730.379.862
19	Rp	1.189.260.500	Rp	468.903.583	Rp 720.356.917
20	Rp	1.330.219.500	Rp	514.602.253	Rp 815.617.247
Total	Rp	15.828.225.000	Rp	7.078.956.650	Rp 8.749.268.350

Tabel 4.17 Proyeksi Penjualan Penyewaan Food Court

PROYEKSI PENJUALAN FOODCOURT				
YEARS	JAN - APR (Tenant)	MAY - AUG (Tenant)	SEP - DES (Tenant)	TOTAL (Tenant)
1	15	18	19	52
2	19	27	25	70
3	22	29	29	79
4	28	33	31	91
5	31	35	33	98
6	32	35	33	99
7	29	34	34	96
8	30	33	33	96
9	31	35	33	98
10	32	35	33	99
11	27	33	31	91
12	31	35	34	99
13	31	35	34	99
14	32	35	33	100
15	26	33	31	89
16	31	35	33	98
17	31	35	33	98
18	32	35	33	99
19	27	33	31	91
20	31	33	33	96

Tabel 4.18 Proyeksi Pendapatan Rental Motor Listrik 20 Tahun

Rental Motor Listrik					
Tahun	Pendapatan		HPP		Pendapatan Kotor
1	Rp	198.378.000	Rp	110.129.331	Rp 88.248.669
2	Rp	285.600.000	Rp	155.677.967	Rp 129.922.033
3	Rp	341.754.000	Rp	182.721.454	Rp 159.032.546
4	Rp	417.144.000	Rp	218.895.676	Rp 198.248.324
5	Rp	473.850.000	Rp	243.912.325	Rp 229.937.675
6	Rp	507.669.000	Rp	256.270.549	Rp 251.398.451
7	Rp	524.160.000	Rp	259.756.870	Rp 264.403.130
8	Rp	552.945.000	Rp	268.740.128	Rp 284.204.872
9	Rp	598.455.000	Rp	285.342.921	Rp 313.112.079
10	Rp	640.644.000	Rp	299.800.296	Rp 340.843.704
11	Rp	623.907.000	Rp	286.469.075	Rp 337.437.925
12	Rp	723.492.000	Rp	325.910.010	Rp 397.581.990
13	Rp	766.854.000	Rp	338.946.411	Rp 427.907.589
14	Rp	820.800.000	Rp	356.064.916	Rp 464.735.084
15	Rp	774.300.000	Rp	329.573.686	Rp 444.726.314
16	Rp	903.756.000	Rp	377.417.417	Rp 526.338.583
17	Rp	953.550.000	Rp	390.511.491	Rp 563.038.509
18	Rp	1.020.657.000	Rp	410.297.406	Rp 610.359.594
19	Rp	994.233.000	Rp	392.052.709	Rp 602.180.291
20	Rp	1.112.193.000	Rp	430.261.603	Rp 681.931.397
Total	Rp	13.234.341.000	Rp	5.918.752.243	Rp 7.315.588.757

Tabel 4.19 Proyeksi Penjualan Rental Motor Listrik

PROYEKSI PENJUALAN PENYEWAAN MOTOR LISTRIK				
YEARS	JAN - APR (Unit)	MAY - AUG (Unit)	SEP - DES (Unit)	TOTAL (Unit)
1	90	108	111	309
2	114	159	147	420
3	129	174	171	474
4	165	198	183	546
5	183	207	195	585
6	189	207	195	591
7	171	201	204	576
8	180	198	195	573
9	183	207	195	585
10	189	207	195	591
11	162	198	183	543
12	183	210	201	594
13	183	210	201	594
14	192	210	198	600
15	153	198	183	534
16	186	207	195	588
17	183	207	195	585
18	189	207	195	591
19	162	198	183	543
20	183	195	195	573

4.5.5 Proyeksi Rugi Atau Laba

Tabel 4.20 Jumlah Proyeksi Rugi & Laba 20 Tahun

Income Projection							
Years	Income		COGS		Gross Income	Total Expenses	Net Income Profit/loss
2027	Rp	1.984.442.550	Rp	1.033.646.844	Rp 950.795.706	Rp 1.159.539.217	(Rp 208.743.511)
2028	Rp	2.851.861.000	Rp	1.465.816.083	Rp 1.386.044.917	Rp 1.211.200.816	Rp 174.844.101
2029	Rp	3.422.387.400	Rp	1.735.154.402	Rp 1.687.232.998	Rp 1.218.296.824	Rp 468.936.174
2030	Rp	4.199.687.300	Rp	2.095.672.355	Rp 2.104.014.945	Rp 1.277.041.953	Rp 826.972.992
2031	Rp	4.783.026.000	Rp	2.357.808.166	Rp 2.425.217.834	Rp 1.338.650.540	Rp 1.086.567.293
2032	Rp	5.174.187.550	Rp	2.504.275.230	Rp 2.669.912.320	Rp 1.410.269.858	Rp 1.259.642.462
2033	Rp	5.379.676.800	Rp	2.568.205.490	Rp 2.811.471.310	Rp 1.479.668.055	Rp 1.331.803.255
2034	Rp	5.700.916.250	Rp	2.687.397.995	Rp 3.013.518.255	Rp 1.552.504.540	Rp 1.461.013.715
2035	Rp	6.211.042.500	Rp	2.884.488.055	Rp 3.326.554.445	Rp 1.628.949.963	Rp 1.697.604.482
2036	Rp	6.711.510.200	Rp	3.064.582.293	Rp 3.646.927.907	Rp 1.707.681.854	Rp 1.939.246.053
2037	Rp	6.591.080.850	Rp	2.968.978.602	Rp 3.622.102.248	Rp 1.860.339.995	Rp 1.761.762.253
2038	Rp	7.672.468.200	Rp	3.408.605.074	Rp 4.263.863.126	Rp 1.952.070.425	Rp 2.311.792.701
2039	Rp	8.112.747.900	Rp	3.557.401.450	Rp 4.555.346.450	Rp 2.048.348.904	Rp 2.506.997.546
2040	Rp	8.747.500.000	Rp	3.780.363.951	Rp 4.967.136.049	Rp 2.149.401.294	Rp 2.817.734.754
2041	Rp	8.339.724.500	Rp	3.550.492.500	Rp 4.789.232.000	Rp 2.255.464.693	Rp 2.533.767.308
2042	Rp	9.773.870.400	Rp	4.105.130.084	Rp 5.668.740.316	Rp 2.367.184.451	Rp 3.301.555.864
2043	Rp	10.379.319.750	Rp	4.299.366.061	Rp 6.079.953.689	Rp 2.484.064.558	Rp 3.595.889.130
2044	Rp	11.211.438.950	Rp	4.570.891.843	Rp 6.640.547.107	Rp 2.606.741.506	Rp 4.033.805.601
2045	Rp	11.026.407.550	Rp	4.431.672.041	Rp 6.594.735.509	Rp 2.735.503.250	Rp 3.859.232.260
2046	Rp	12.356.942.650	Rp	4.901.620.520	Rp 7.455.322.130	Rp 2.870.652.068	Rp 4.584.670.062
	Rp	85.882.259.000	Rp	39.662.888.490	Rp 46.219.370.510	Rp 24.249.428.930	Rp 41.345.094.498

Berikut Jumlah Proyeksi Rugi & Laba usaha kost *Hive Eco-Living* dalam waktu 20 tahun akan mendapatkan profit bersih sebesar Rp. 41.345.094.498

4.5.6 Proyeksi Arus Kas

Tabel 4.21 Jumlah Proyeksi Cashflow 20 Tahun

Cash Flow / Tahun				
Tahun	Capital Investment	Cash Increase	Cash Decrease	Closing Balance
2027	Rp 32.392.133.437	Rp 1.984.442.550	Rp 33.425.780.281	Rp 950.795.706
2028		Rp 2.851.861.000	Rp 2.677.016.899	Rp 1.125.639.807
2029		Rp 3.422.387.400	Rp 2.953.451.226	Rp 1.594.575.981
2030		Rp 3.422.387.400	Rp 2.595.414.408	Rp 2.421.548.973
2031		Rp 4.783.026.000	Rp 3.696.458.707	Rp 3.508.116.266
2032		Rp 5.174.187.550	Rp 3.914.545.088	Rp 4.767.758.728
2033		Rp 5.379.676.800	Rp 4.047.873.545	Rp 6.099.561.983
2034		Rp 5.700.916.250	Rp 4.239.902.535	Rp 7.560.575.698
2035		Rp 6.211.042.500	Rp 4.513.438.018	Rp 9.258.180.180
2036		Rp 6.711.510.200	Rp 4.772.264.147	Rp 11.197.426.234
2037		Rp 6.591.080.850	Rp 4.829.318.597	Rp 12.959.188.487
2038		Rp 7.672.468.200	Rp 5.360.675.499	Rp 15.270.981.188
2039		Rp 8.112.747.900	Rp 5.605.750.354	Rp 17.777.978.734
2040		Rp 8.747.500.000	Rp 5.929.765.246	Rp 20.595.713.489
2041		Rp 8.339.724.500	Rp 5.805.957.192	Rp 23.129.480.796
2042		Rp 9.773.870.400	Rp 6.472.314.536	Rp 26.431.036.660
2043		Rp10.379.319.750	Rp 6.783.430.620	Rp 30.026.925.791
2044		Rp11.211.438.950	Rp 7.177.633.349	Rp 34.060.731.392
2045		Rp11.026.407.550	Rp 7.167.175.290	Rp 37.919.963.652
2046		Rp12.356.942.650	Rp 7.772.272.588	Rp 42.504.633.714

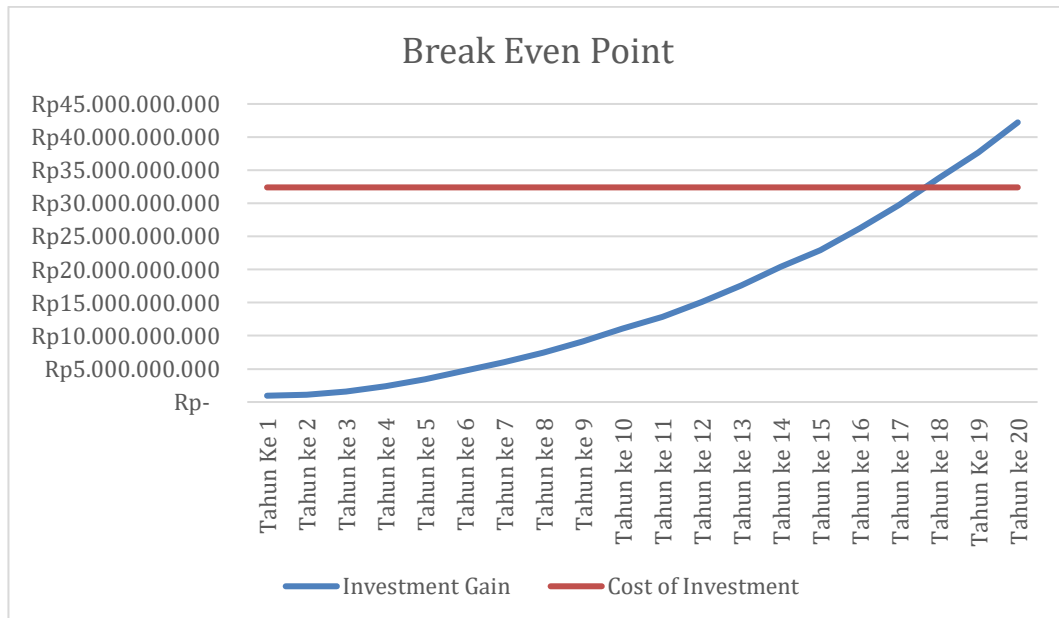
Berikut proyeksi alur kas Bisnis Hive Eco-Living selama 20 Tahun dan akan mendapatkan Closing Balance sebesar Rp. 42.504.633.714 pada tahun ke 20.

4.5.7 Proyeksi Besaran Dan Jangka Waktu ROI

4.5.7.1 Break-Even Point

Break-Even Point Hive Eco-Living diproyeksikan dari keuntungan investasi setiap tahun diakumulasi hingga mencapai BEP ditahun ke 17.

Gambar 4.2 Diagram Proyeksi BEP



4.5.7.2 Return on Investment

Tabel 4.22 Tabel Proyeksi ROI

Return Of Investment				
Rp 41.345.094.498	-	Rp 32.392.133.437		
Rp32.392.133.437		X	100%	= Rp 8.952.961.061
27,64%				

Return on Investment dihitung dari keuntungan investasi sebesar 41.345.094.498 dikurang Investment Cost sebesar Rp. 32.392.133.437 dan dibagi Investment Cost sebesar Rp. 32.392.133.437,- Berikut *Return on Investment* usaha kost *Hive Eco-Living* dalam waktu 20 tahun akan mendapatkan pengembalian modal sebesar 27,64%.

4.5.8 Proyeksi Analisa Kelayakan Investasi

4.5.8.1 Proyeksi Perbandingan Investasi

Tabel 4.23 Tabel Perbandingan Investasi

Perbandingan Investasi Deposito Bank dan Hive Eco-Living				
Tahun	Deposito BCA 2%	Pajak Bunga 20%	Total	Hive Eco Living
2027			Rp 32.392.133.437	Rp 32.392.133.437
2028	Rp 647.842.669	Rp 129.568.534	Rp 32.910.407.572	
2029	Rp 658.208.151	Rp 131.641.630	Rp 33.436.974.093	
2030	Rp 668.739.482	Rp 133.747.896	Rp 33.971.965.678	
2031	Rp 679.439.314	Rp 135.887.863	Rp 34.515.517.129	
2032	Rp 690.310.343	Rp 138.062.069	Rp 35.067.765.403	
2033	Rp 701.355.308	Rp 140.271.062	Rp 35.628.849.650	
2034	Rp 712.576.993	Rp 142.515.399	Rp 36.198.911.244	
2035	Rp 723.978.225	Rp 144.795.645	Rp 36.778.093.824	
2036	Rp 735.561.876	Rp 147.112.375	Rp 37.366.543.325	
2037	Rp 747.330.867	Rp 149.466.173	Rp 37.964.408.018	
2038	Rp 759.288.160	Rp 151.857.632	Rp 38.571.838.547	
2039	Rp 771.436.771	Rp 154.287.354	Rp 39.188.987.963	
2040	Rp 783.779.759	Rp 156.755.952	Rp 39.816.011.771	
2041	Rp 796.320.235	Rp 159.264.047	Rp 40.453.067.959	
2042	Rp 809.061.359	Rp 161.812.272	Rp 41.100.317.046	
2043	Rp 822.006.341	Rp 164.401.268	Rp 41.757.922.119	
2044	Rp 835.158.442	Rp 167.031.688	Rp 42.426.048.873	
2045	Rp 848.520.977	Rp 169.704.195	Rp 43.104.865.655	
2046	Rp 862.097.313	Rp 172.419.463	Rp 43.794.543.505	
Total			Rp 43.794.543.505	Rp 42.504.633.714

Apabila dana investasi sebesar Rp. 32.392.133.437 dideposito pada Bank Central Asia (BCA) dengan suku bunga sebesar 2% per tahun dan dipotong pajak bunga 20% per tahun, maka dalam jangka waktu 20 tahun kedepan akan menghasilkan keuntungan senilai Rp. 11.402.410.069, dilihat dari keuntungan yang didapatkan dapat disimpulkan bahwa keuntungan yang Hive Eco-Living selama 20 tahun lebih kecil dibandingkan dengan di depositokan di bank BCA. Akan tetapi jika dihitung dengan aset *Hive Eco Living* yang berupa Tanah dan Bangunan, Investasi ini lebih menguntungkan dari pada deposito bank BCA.

4.5.8.2 Proyeksi Kenaikan Harga Tanah

Tabel 4.24 Proyeksi Kenaikan Harga Tanah

Kenaikan Harga Tanah			
Tahun	Harga Tanah 4%	Harga Tanah 5%	Harga Tanah 6%
2027	Rp 18.750.000.000	Rp 18.750.000.000	Rp 18.750.000.000
2028	Rp 19.500.000.000	Rp 19.687.500.000	Rp 19.875.000.000
2029	Rp 20.280.000.000	Rp 20.671.875.000	Rp 21.067.500.000
2030	Rp 21.091.200.000	Rp 21.705.468.750	Rp 22.331.550.000
2031	Rp 21.934.848.000	Rp 22.790.742.188	Rp 23.671.443.000
2032	Rp 22.812.241.920	Rp 23.930.279.297	Rp 25.091.729.580
2033	Rp 23.724.731.597	Rp 25.126.793.262	Rp 26.597.233.355
2034	Rp 24.673.720.861	Rp 26.383.132.925	Rp 28.193.067.356
2035	Rp 25.660.669.695	Rp 27.702.289.571	Rp 29.884.651.397
2036	Rp 26.687.096.483	Rp 29.087.404.050	Rp 31.677.730.481
2037	Rp 27.754.580.342	Rp 30.541.774.252	Rp 33.578.394.310
2038	Rp 28.864.763.556	Rp 32.068.862.965	Rp 35.593.097.969
2039	Rp 30.019.354.098	Rp 33.672.306.113	Rp 37.728.683.847
2040	Rp 31.220.128.262	Rp 35.355.921.419	Rp 39.992.404.878
2041	Rp 32.468.933.393	Rp 37.123.717.489	Rp 42.391.949.170
2042	Rp 33.767.690.728	Rp 38.979.903.364	Rp 44.935.466.121
2043	Rp 35.118.398.357	Rp 40.928.898.532	Rp 47.631.594.088
2044	Rp 36.523.134.292	Rp 42.975.343.459	Rp 50.489.489.733
2045	Rp 37.984.059.663	Rp 45.124.110.632	Rp 53.518.859.117
2046	Rp 39.503.422.050	Rp 47.380.316.163	Rp 56.729.990.664

Dilansir dari situs industri.kontan.co.id, kenaikan harga tanah di daerah BSD City rata-rata meningkat 4-6% per tahun. maka dalam jangka waktu 20 tahun kedepan, dapat di simpulkan harga tanah Hive Eco-Living jika kenaikan 4% per tahun akan naik hingga senilai Rp. 39.503.422.050,- kenaikan 5% per tahun akan naik hingga senilai Rp. 47.380.316.163,- dan kenaikan 6% per tahun senilai Rp. 56.729.990.664,- pada tahun 2046.

4.6 Analisa Resiko dan Exit Strategy

Analisis risiko dalam suatu bisnis adalah proses identifikasi, evaluasi, dan perencanaan mitigasi terhadap berbagai kemungkinan risiko yang dapat mempengaruhi keberhasilan bisnis. Berikut analisis risiko *Hive Eco-Living*, Risiko

Finansial, Modal awal sangat besar untuk pembangunan gedung dan fasilitas, Biaya operasional tinggi (*maintenance* fasilitas, *staff*, *utilities*), Periode BEP (*Break Even Point*) yang panjang.

Risiko Okupansi, Kompetisi dari kos/apartemen lain di BSD, Perubahan tren kerja *hybrid*/WFH yang menurunkan permintaan, Potensi kamar kosong di masa low season.

Risiko Operasional, Kerusakan fasilitas yang membutuhkan biaya besar (*gym*, *billiard*), *Turnover* karyawan tinggi (*security*, *cleaning service*, *staf*), Kompleksitas pengelolaan banyak fasilitas.

Dalam suatu usaha pasti akan mengalami kenaikan dan penurunan dalam aspek keuangan maupun penjualan. *Hive Eco-Living* memiliki strategi jika mengalami kegagalan dalam keuangan maka akan ada beberapa aspek yang akan dilakukan yaitu, menjual gedung ke investor/pengembang, menjual ke operator kos profesional (*Rukita, cove, dll*), *Joint Venture* dengan operator hospitality, *Franchise* ke *brand* kos ternama, dan lelang aset jika terpaksa.