

ABSTRAK

Pendirian usaha rumah kos merupakan salah satu alternatif investasi yang mulai diminati oleh banyak pemilik tanah di daerah Siwalankerto, sebab daerah tersebut dekat dengan salah satu Universitas ternama di Surabaya, yaitu Universitas Kristen Petra. Mayoritas mahasiswa yang menempuh pendidikannya di Universitas tersebut adalah golongan ekonomi menengah ke atas. Hal tersebut bisa dilihat dari tingginya tarif biaya pendidikan yang ditetapkan sehingga secara tidak langsung, hal tersebut berdampak pada tarif sewa kamar kos yang tiap bulannya berada pada interval Rp. 400.000 sampai dengan Rp. 3.000.000, tergantung dari kondisi kamar, fasilitas yang ditawarkan dan keadaan sekitar lokasi.

Dalam hal ini penulis mempunyai aset berupa sebidang tanah yang berada di Siwalankerto 8/D1-D2, lebih dikenal dengan sebutan Siwalankerto Padang Pasir, yang belum dikelola secara optimal sejak tahun 1992. Maka penulis bermaksud memanfaatkan momen yang ada dengan mendirikan usaha yang sama dan diberi nama **Roemah Kozku**. Mengingat biaya investasi yang ditanamkan untuk pendirian usaha ini relatif besar, maka diperlukan suatu studi kelayakan proyek untuk menilai proyek/investasi tersebut.

Langkah awal yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menentukan aspek-aspek yang akan dibahas dalam studi kelayakan, yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan. Kemudian dari pembahasan aspek-aspek tersebut, dilakukan analisis sensitivitas untuk menilai kelayakan proyek bila terjadi kondisi-kondisi yang tidak diharapkan. Selain itu, dilakukan juga perhitungan analisis rasio untuk menggambarkan kondisi keuangan dari usaha ini.

Berdasarkan analisis aspek pasar, diperoleh data bahwa jumlah permintaan terus meningkat dari tahun ke tahun. Perbandingan antara permintaan dan penawaran masih didominasi oleh permintaan pasar yang lebih besar, sehingga industri ini masih layak untuk dikembangkan. **Roemah Kozku** dibangun dengan konsep mengutamakan kenyamanan pengguna dan mengoptimalkan tingkat profitabilitas pemilik. Maka perlu dilakukan survei pasar terlebih dahulu untuk mengetahui keinginan dari target pasar yang dituju dan kondisi pesaing yang ada saat ini. Hasil dari survei tersebut digunakan sebagai acuan untuk menentukan desain bangunan yang akan dibuat.

Berdasarkan analisis dari aspek teknis, dibutuhkan waktu 18 bulan (1,5 tahun) untuk mendirikan bangunan dan mempersiapkan peralatan usaha yang diperlukan. Berarti pelaksanaan pembangunan fisik sudah harus dimulai paling lambat awal bulan November 2006, agar proyek tersebut dapat selesai bertepatan dengan dimulainya penerimaan mahasiswa baru di UK Petra tahun 2008. *Total Project Cost* yang dibutuhkan adalah Rp. 3.829.696.896. Tenaga kerja yang dibutuhkan sebanyak 3 (tiga) orang, namun pemilik juga harus mengontrol kegiatan operasional dari usaha tersebut.

Berdasarkan analisis dari aspek keuangan, didapatkan nilai MARR sebesar 12%, nilai NPV sebesar Rp. 721.371.060, nilai IRR sebesar 16,072% (lebih besar dari MARR), dan *Discounted Payback Period* sebesar 8,035 tahun. Titik *break even* terjadi pada tingkat hunian minimal 36,4% (Rp. 23.524.097/bulan). Berdasarkan analisis sensitivitas, diketahui bahwa usaha **Roemah Kozku** masih layak apabila terjadi penurunan pendapatan sewa kamar sebesar 13,85%, penurunan pendapatan lain-lain sebesar 100%, kenaikan biaya makan dan minum sebesar 323,91% dan kenaikan tarif dasar listrik sebesar 227,15%. Berdasarkan analisis rasio keuangan, kondisi keuangan usaha ini baik hanya saja ROI-nya tergolong kecil untuk klasifikasi usaha. Kesimpulan dari hasil analisis ketiga aspek diatas adalah pendirian usaha **Roemah Kozku** layak untuk dilakukan.