

## ABSTRAK

Rumah kos *full service* merupakan tempat tinggal sementara bagi siswa SMA putri yang berasal dari luar kota Surabaya. Rumah kos *full service* memberikan fasilitas nasi putih, cuci baju, AC, *wifi*, CCTV, dan jasa print. Saat ini sudah banyak rumah kos yang, namun fasilitas yang dimiliki sangat kurang. Dengan harga yang sama konsumen bisa mendapatkan fasilitas yang lebih.

Selain fasilitas yang lengkap, rumah kos *full service* ini juga memberikan pelayanan terbaik. Salah satu contohnya di saat ada kritik dari anak kos, maka asisten rumah tangga akan segera melapor pada pemilik kos. Setelah itu pemilik kos akan dengan cepat menanggapi keluhan yang diberikan oleh anak kos.

Perencanaan pembangunan rumah kos ini merupakan milik perseorangan dan dana yang digunakan merupakan dana pribadi. Dalam perencanaan yang telah dirancang pendirian rumah kos ini akan mendapat keuntungan dalam waktu 10 tahun. Hal ini dikarenakan pemilik kos menekan harga sewa per bulan agar dapat bersaing dengan kompetitor lainnya, sehingga dengan harga sewa yang sama dengan pesaing, konsumen sudah mendapatkan fasilitas yang lengkap.

Pembangunan rumah kos *full service* ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan anak kos yang tinggal jauh dari orang tua. Orang tua bisa melepas anaknya dengan tenang ketika harus tinggal jauh dari rumah. Selain itu pemilik kos juga akan tahu apakah pembangunan rumah kos ini layak atau tidak.

Kelayakan rumah kos ini dilihat dari respon responden terhadap pembangunan rumah kos *full service* ini. Selain itu berapa lama waktu yang diperlukan untuk pengembalian modal usaha rumah kos ini.

Studi kelayakan rumah kos ini dipilih karena mudah untuk mendapatkan *customer, customer* yang dituju sudah jelas yaitu siswa SMA putri SMA Santa Maria dan SMA St. Louis 1 Surabaya. Dan persediaan kamar yang ditawarkan juga tetap sehingga dapat dengan mudah menghitung keuntungan yang akan didapat dalam pembangunan rumah kos *full service* ini.

Perencanaan pembangunan rumah kos *full service* ini dikatakan layak. Namun untuk mengembalikan modal diperlukan waktu selama kurang lebih 10 tahun. Hal ini dikarenakan modal yang digunakan dalam pembangunan tidak sedikit dan di sisi lain setiap bulan pemilik kos juga harus membeli kebutuhan yang diperlukan untuk rumah kos ini. Keuntungan yang akan didapat sebesar Rp 44.136.595,00 dalam kurun waktu 119 bulan. Setelah dilakukan analisis sensitivitas, pemilik kos dapat meminimumkan harga sewa stand yaitu Rp 14.800.000,00 per tahun dan harga sewa kamar sebesar Rp 1.640.000,00 per bulan. Selain itu nilai IRR (14,591%) juga lebih besar dari MARR (14%) sehingga perencanaan pembangunan rumah kos *full service* ini layak.

**Kata kunci:** *rumah kos full service, harga sewa, studi kelayakan, NPV, IRR, MARR*