

Feasibility Study Pembangunan Rumah Kost di Kota Manado

Hendrik S. Suriandjo

Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Nusantara, Manado, Indonesia

Abstrak

Banyaknya pekerja yang datang ke Kota Manado mengakibatkan tingginya kebutuhan akan hunian. Ini dikarenakan pekerja yang datang bekerja di Kota Manado ada yang berasal dari luar Manado seperti dari Minahasa, Minahasa Selatan, Bitung, dan dari Kabupaten dan Kota lainnya. Permukiman dan atau hunian khusus untuk pekerja masih kurang keberadaannya di Kota Manado. Disamping itu setiap tempat kerja kadang tidak menyiapkan mess khusus untuk karyawannya. Melihat fenomena tersebut kebutuhan akan rumah kost ini amat dibutuhkan pada saat sekarang ini. Tujuan penelitian ini untuk menemukan layak tidaknya pembangunan rumah kost dari sisi ekonomis dan finansial. Penelitian dilaksanakan di kota Manado tepatnya di Kelurahan Ranotana Weru, dengan menggunakan *quantitative methods* lewat rumus *NPV*, *IRR*, *B/C* dan *Payback Period*, untuk mendapatkan kelayakan rumah kost ini. Hasil penelitian menemukan $NPV > 0$, $IRR >$ tingkat bunga yang berlaku (10%), *B/C* ratio lebih dari satu dan sepuluh tahun adalah *Payback Period* rumah kost ini.

Kata Kunci : hunian; rumah kost; kelayakan.

Abstract

The large number of workers who come to Manado City has resulted in an explosion in the need for housing. This is because the workers who come to earn a fortune in Manado City come from outside the Manado such as Minahasa, South Minahasa, Bitung, and from other regencies and cities. Settlements and shelters for workers still lack existence in Manado City. Besides, every workplace sometimes does not prepare a special mess for its employees. Seeing this phenomenon the need for a boarding house is needed at this time. Aim of this research is to find out whether or not the boarding house is feasible from an economic and financial perspective. The research was carried out in the city of Manado, precisely in Ranotana Weru Village, using quantitative methods through the NPV, IRR, BC, and Payback Period formulas, to obtain the feasibility of this boarding house. The results of the study found $NPV > 0$, $IRR >$ prevailing interest rate (10%), *B / C* Ratio more than one, and ten years is the Payback Period of the boarding house.

Keywords: shelter; boarding house; appropriateness.

1. Pendahuluan

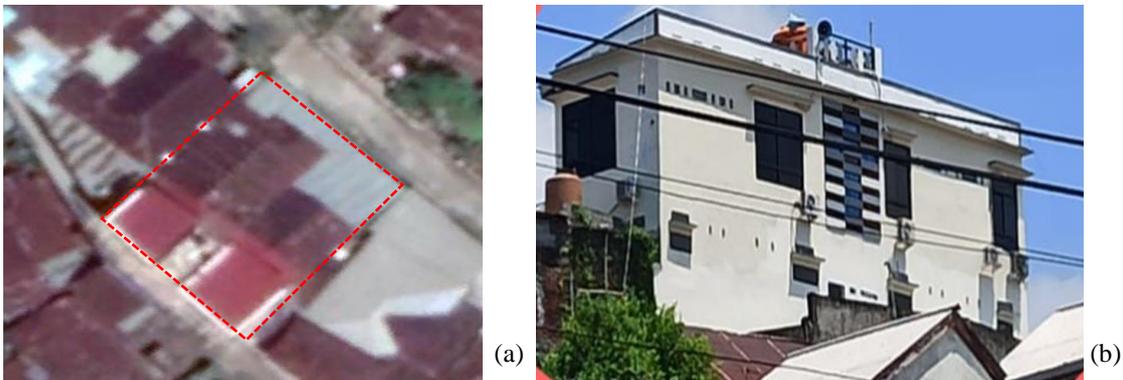
Seiring dengan urbanisasi penduduk dari desa ke kota untuk bekerja, berdampak pada tingginya kebutuhan akan rumah kost. Hal ini dikarenakan sebagian besar sektor swasta tidak menyediakan mess bagi para karyawan mereka. Disamping itu ketersediaan akan rumah kost yang baik di kota Manado masih terpusat di seputaran area kampus, seperti daerah Bahu dan Kleak yang notabene di dominasi oleh mahasiswa. Sedangkan ketersediaan rumah kost di seputaran Karombasan, Pasar Pinasungkulan, dan sekitarnya masih kurang. Yang ada hanya berupa rumah penduduk yang kamar-kamarnya disewakan oleh pemilik tentunya bagi yang membutuhkan.

Tidak terlalu banyak rumah kost dengan fasilitas yang baik dan tersedia di daerah Karombasan ini. Menemukan rumah kost yang sesuai dengan kebutuhan pekerja ataupun tamu yang hanya beraktifitas 1-2 hari saja di Kota Manado masih cukup sulit. Hal ini menciptakan peluang bagi pengusaha ataupun pemilik dan pebisnis yang ada seputaran Karombasan untuk mengembabgka bisnis usaha komersil di bidang jasa akomodasi dalam wujud rumah kost yang memiliki fasilitas yang memadai. Tentu saja sebelum memutuskan akan membangun rumah kost alangkah baiknya pemilik dapat menghitung dahulu ataupun melakukan studi kelayakan bisnis dan investasi terhadap proyek rumah kost tersebut.

Tujuan dari peneitian ini adalah : 1). Menemukan nilai *NPV* apakah layak, 2). Menemukan nilai *IRR* apakah layak, 3). Menemukan Nilai *B/C Ratio* apakah layak, dan 4). Menemukan *Payback Period* apakah layak.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan *quantitative methods*. Lokasi penelitian berada di Kelurahan Ranotana Weru dekat Kelurahan Karombasan, Kecamatan Wanea di dekat Pasar Pinasungkulan.



Gambar 1. (a) Lay Out Lokasi; (b) Rumah Kost (Koleksi Pribadi, 2020)

Variabel data yang diambil adalah :

1. Data Investasi Tanah dan Bangunan. (Variabel bebas)
 - a. Harga beli tanah dan bangunan
 - b. Nilai Pembangunan
2. Data Rencana Operasional Pendapatan dan pengeluaran. (Variabel terikat).
 - a. Sewa *Boarding house*
 - b. Pendapatan Lain-lain

Data-data tersebut diambil melalui wawancara terstruktur yang ditanyakan langsung kepada pemilik rumah kost. Hasil dari pengumpulan data tersebut kemudian dihitung nilai *NPV*, *IRR*, *B/C* dan *Payback period*. Berikut ini pengumpulan data primer yang diperoleh lewat wawancara dengan pemilik rumah kost.

- a. Jumlah Kamar 11 (8 di lantai 1, 3 di lantai 2).
- b. 1 ruang disewakan untuk kantor, dengan 2 Kamar.
- c. Terdapat ruang dan halaman teras, yang dimanfaatkan untuk rumah kopi.

Modal awal dan pengeluaran disajikan pada tabel 1 dan tabel 2 berikut.

Tabel 1. Data Investasi Tanah dan Bangunan (Data Survey, 2020)

No	Uraian	Luas / Jumlah	Harga Satuan	Total
A	Biaya Pembangunan			
1	Pembelian Tanah dan Bangunan Lama	1 Ls	Rp. 350.000.000	Rp. 350.000.000,-
2	Bangunan Permanen 2 (dua) lantai - Rehab dan Pembangunan Bangunan Baru Permanen 2 (dua) lantai	1 Ls	Rp. 350.000.000	Rp. 350.000.000,-
	Jumlah kebutuhan investasi Pengembangan			Rp. 700.000.000,-
B	Pengeluaran			Per Tahun
	Beban Operasional			Rp. 58.800.000,-
	Beban Non Operasional			Rp. 30.000.000,-
	Jumlah biaya operasional			Rp. 88.800.000,-
	Jumlah Kebutuhan dana Investasi dan Operasional			Rp. 788.800.000,-

Tabel 2. Data Pendapatan dan Pengeluaran(Data Survey, 2020)

No	Uraian	Harga
I	PENDAPATAN	
A.	Pendapatan Operasional	
1	Sewa Kamar Kos Lantai 1	Rp. 72.000.000,-
2	Sewa Kamar Kos Lantai 2	Rp. 43.200.000,-
3	Sewa Ruang Kantor dan Keuntungan Kantor	Rp. 125.000.000,-
	Total Pendapatan Operasional	Rp. 240.200.000,-
B.	Pendapatan Non Operasional	
1	Pengembangan Usaha Rumah Kopi + Tempat Makan	Rp. 30.000.000,-
	Total Pendapatan Non Operasional	Rp. 30.000.000,-
	TOTAL PENDAPATAN PER TAHUN	Rp. 270.200.000,-
II	PENGELUARAN	Total
A.	Beban Operasional	
1	Beban Pegawai	
a.	Gaji Penjaga Kosan + Rumah Kopi	Rp. 36.000.000,-
b.	THR	Rp. 6.000.000,-
c.	Insentif	Rp. 4.800.000,-
2	Beban Operasional Listrik dan Lain-lain	Rp. 12.000.000,-
	Total Beban Pendapatan Operasional	Rp. 58.800.000,-
B.	Beban Non Operasional	
1	Beban Pemeliharaan	Rp. 30.000.000,-
	Total Beban Non Operasional	Rp. 30.000.000,-
	TOTAL PENGELUARAN PER TAHUN	Rp. 88.800.000,-

3. Kajian literatur

Studi kelayakan bisnis dan investasi merupakan analisis yang dapat melihat kedepan layak atau tidaknya suatu proyek dilaksanakan dan melihat keberhasilan serta manfaat yang dapat diperoleh apabila usaha atau proyek pembangunannya dilaksanakan, keberhasilan dalam hal ini lebih ke manfaat ekonomis Rangkuti (2012) dan Ibrahim (2003). Usaha dan proyek yang sering dianalisis kelayakannya kebanyakan berupa proyek investasi dan bisnis dengan tujuan memadukan bisnis dan sosial, seperti investasi pembangunan jalan tol, pembangunan kawasan industri, pembangunan terminal dan proyek investasi lainnya. Bisnis merupakan ide yang harus dilihat kelayakannya yang ujung-ujungnya ingin mengetahui apakah menguntungkan dan layak

untuk dilaksanakan, Suliyanto (2010). Apabila ide bisnis mendatangkan dampak positif yang lebih besar pada semua pihak dibandingkan dengan dampak negatifnya, sewajarnya ide tersebut di realisasikan. Demikian juga definisi kelayakan bisnis menurut Jumingan (2011), merupakan suatu studi dana tau penelitian yang akan memperoleh kesimpulan berhasil atau tidaknya suatu proyek dilaksanakan di masa depan. Senada juga dengan Sunyoto (2014), menurutnya studi kelayakan bisnis bukan hanya fokus pada rencana yang akan memberi informasi layak atau tidaknya atau tidaknya bisnis dibangun, tetapi juga akan memberi gambaran penting saat saat operasional agar keuntungan secara maksimal dapat diperoleh untuk kurun waktu yang panjang. Beberapa tujuan studi kelayakan seperti yang di peroleh Kasmir dan Jakfar (2012) dalam penelitian mereka adalah untuk :

- a. Menghindari resiko kerugian;
- b. Memudahkan perencanaan;
- c. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan;
- d. Memudahkan pengawasan; dan
- e. Memudahkan pengendalian.

Selanjutnya menurut Siswato (1986) beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam studi kelayakan yaitu :

- a. Pazar dan pemasaran;
- b. Teknis dan teknologi;
- c. Manajemen Operasional; dan
- d. Ekonomi dan keuangan.

Dalam penelitian kali ini, akan mengabaikan 3 (aspek) sebelumnya : pasar dan pemasaran, teknis dan teknologi kemudian manajemen operasional karena diasumsikan sudah memenuhi unsur kelayakan, sehingga studi ini akan lebih fokus ke ekonomi dan keuangan. Ekonomi dan keuangan ini dianalisis dengan menggunakan metode :

- 1) *Net Present Value (NPV)*, yaitu beda nilai antara *present value* dari seluruh penghasilan dikurangi dengan *present value* dari keseluruhan biaya. Bila *present value* penerimaan lebih tinggi dari *present value* biaya-biaya, maka proyek dianggap layak. Dengan kata lain, jika *NPV* lebih dari nol, maka proyek dipastikan secara finansial layak.
- 2) *Benefit Cost Ratio (B/C Ratio)* merupakan suatu analisis perbandingan antara benefit dengan cost. Bila nilai *B/C* kurang dari satu, maka proyek itu tidak layak secara finansial, sebaliknya bila *B/C* lebih dari satu berarti proyek itu layak. Selanjutnya, bila ratio *B/C* sama dengan satu dapat disimpulkan proyek tersebut marginal.
- 3) *Internal Rate of Return (IRR)* merupakan tingkat suku bunga yang merupakan jumlah *present value* penerimaan sama dengan nilai dari biaya-biaya yang dikeluarkan. Suatu proyek dianggap layak secara finansial apabila mampu menghasilkan nilai *IRR* yang melebihi biaya modal awal.
- 4) *Payback Period* adalah periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi berdasarkan arus kas bersih proyek. *Payback Period* juga merupakan waktu yang diperlukan agar dana yang ditanam pada suatu investasi dapat diperoleh kembali seluruhnya.

Net Present Value (NPV)

Selisih antara *present value* keuntungan dan *present value* biaya yang dikeluarkan itulah yang di maksud sebagai nilai *NPV*. Rumus menghitung *NPV* sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} \dots\dots\dots(1)$$

Keterangan:

- B_t = Manfaat atau *benefit* proyek yang diperoleh pada tahun ke-t;
 C_t = Biaya atau *cost* yang dikeluarkan dengan adanya proyek pada tahun ke-t, tanpa melihat apakah biaya tersebut merupakan modal atau biaya operasional;
i = Tingkat suku bunga yang merupakan *social opportunity cost of capital*;
n = Umur proyek.

Kelayakan suatu proyek berdasarkan kriteria *NPV* disimpulkan dari hasil analisis berikut :

- a. *NPV* > 0, disimpulkan secara finansial proyek layak untuk dilaksanakan karena manfaat yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan.
- b. Apabila *NPV* = 0, disimpulkan proyek tersebut dianggap tidak layak, karena memberikan manfaat yang sama dengan biaya yang dikeluarkan. Ini ada pengecualian untuk proyek strategis tertentu dimana Pemerintah tidak mengharapkan keuntungan secara finansial.
- c. Apabila *NPV* < 0, secara finansial proyek tidak layak untuk dilaksanakan karena manfaat yang diperoleh lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan.

Net Benefit Cost-Ratio (Net B/C Ratio)

Net Benefit-Cost Ratio (Net B/C) atau perbandingan manfaat dan biaya bersih suatu proyek adalah perbandingan dengan pembilang *present value benefit* dalam tahun dimana *benefit* bersih bernilai positif dan penyebut *present value benefit* dalam tahun dimana *benefit* bersih bernilai negatif. Adapun rumus untuk menghitung *NPV* adalah sebagai berikut:

$$Net\ B/C = \frac{NPV_{B-C\ Positif}}{NPV_{B-C\ Negatif}} \dots\dots\dots(2)$$

Keterangan:

- Net B/C Ratio* = Nilai *Benefit-Cost Ratio*
- NPV B-C Positif* = *Net Present value* positif
- NPV B-C Negatif* = *Net Present value* negatif

Hasil perhitungan *Net B/C* bermakna sebagai berikut:

- a. Apabila nilai *Net B/C* > 1, proyek layak untuk dilaksanakan secara finansial.
- b. Apabila nilai *Net B/C* < 1, proyek tidak layak untuk dilaksanakan secara finansial.

Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan nilai discount rate *i* yang membuat *NPV* dari proyek sama dengan 0 (nol). *IRR* juga dapat dianggap sebagai tingkat keuntungan atas investasi bersih dari suatu proyek, sepanjang setiap benefit bersih yang diperoleh secara otomatis diinvestasikan kembali pada tahun berikutnya dan mendapatkan tingkat keuntungan *i* yang sama dan diberi bunga selama sisa umur proyek.

Nilai *IRR* dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$IRR = i_1 + (i_2 - i_1) \times \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} \dots\dots\dots(3)$$

Keterangan:

- IRR* = Nilai yang dinyatakan dalam %
- NPV₁* = *NPV* pertama pada *DF* terkecil
- NPV₂* = *NPV* kedua pada *DF* terbesar
- i₁* = Tingkat suku bunga (*discount rate*) pertama
- i₂* = Tingkat suku bunga (*discount rate*) kedua

Payback Period

$$PBP = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1\ tahun \dots\dots\dots(4)$$

Keterangan:

- PBP* = *Payback Period*
- n* = Tahun terakhir saat jumlah arus kas belum cukup untuk menutupi modal awal
- a* = Jumlah investasi awal
- b* = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-*n*
- c* = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke *n+1*

4. Hasil dan Pembahasan

4.1. Hasil Perhitungan NPV

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan tingkat bunga (*discount factor*) 10%, diketahui besarnya *net present value (NPV)* = Rp. 88.833.732,- berarti *NPV* > 0 (nol), berarti investasi layak untuk dilaksanakan. Lebih lengkapnya lihat tabel 3.

Tabel 3. Perhitungan *NPV* (Analisis, 2020)

Tahun	Net Cash Flow	DF 10%	PV
1	-468.600.000	0.909	-426.000.000
2	181.400.000	0.826	149.917.355
3	181.400.000	0.751	136.288.505
4	181.400.000	0.683	123.898.641
5	181.400.000	0.621	112.635.128
6	181.400.000	0.564	102.395.571
7	181.400.000	0.513	93.086.883
8	181.400.000	0.467	84.624.439
9	181.400.000	0.424	76.931.308
10	181.400.000	0.386	69.937.553
11	181.400.000	0.350	63.579.593
12	181.400.000	0.319	57.799.630
13	181.400.000	0.290	52.545.118
14	181.400.000	0.263	47.768.290
15	181.400.000	0.239	43.425.718
	Total PV		788.833.732
	Investasi		700.000.000
	NPV		88.833.732

4.2. Hasil Perhitungan IRR

Analisis *IRR* hasilnya adalah 10,7%, artinya bahwa nilai *IRR* lebih besar dari nilai tingkat suku bunga yang berlaku (10%), sehingga usaha ini dinyatakan layak. Lebih lengkapnya lihat tabel 4.

Tabel 4. Perhitungan *IRR* (Analisis, 2020)

Tahun	Net Cash Flow	DF 11%	PV	Tahun	Net Cash Flow	DF 12%	PV
1	-468.600.000	0.901	-422.162.162	1	-468.600.000	0.893	-418.392.857
2	181.400.000	0.812	147.228.309	2	181.400.000	0.797	144.610.969
3	181.400.000	0.731	132.638.117	3	181.400.000	0.712	129.116.937
4	181.400.000	0.659	119.493.799	4	181.400.000	0.636	115.282.979
5	181.400.000	0.593	107.652.071	5	181.400.000	0.567	102.931.232
6	181.400.000	0.535	96.983.848	6	181.400.000	0.507	91.902.885
7	181.400.000	0.482	87.372.836	7	181.400.000	0.452	82.056.148
8	181.400.000	0.434	78.714.266	8	181.400.000	0.404	73.264.418
9	181.400.000	0.391	70.913.754	9	181.400.000	0.361	65.414.659
10	181.400.000	0.352	63.886.264	10	181.400.000	0.322	58.405.945
11	181.400.000	0.317	57.555.193	11	181.400.000	0.287	52.148.165
12	181.400.000	0.286	51.851.525	12	181.400.000	0.257	46.560.862
13	181.400.000	0.258	46.713.086	13	181.400.000	0.229	41.572.198
14	181.400.000	0.232	42.083.861	14	181.400.000	0.205	37.118.034
15	181.400.000	0.209	37.913.388	15	181.400.000	0.183	33.141.102
	Total PV		718.838.155		Total PV		655.133.676
	Investasi		700.000.000		Investasi		700.000.000
	NPV		18.838.155		NPV		-44.866.324
	IRR =		10.70%				

4.3. Hasil Perhitungan B/C Ratio

Analisis perhitungan menggunakan koefisien *Benefit and cost ratio* tersebut, diperoleh

besarnya B/C ratio = 1,60 berarti B/C ratio > 1, maka rencana usaha dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Lebih lengkapnya lihat tabel 5.

Tabel 5. Perhitungan *B/C Ratio* (Analisis, 2020)

Tahun	Benefit Ratio			Cost Ratio		
	Cash Inflow	DF 10%	Present Worth	Cash Outflow	DF 10%	Present Worth
1	320.200.000	0.909	291.090.909	788.800.000	0.909	717.090.909
2	270.200.000	0.826	223.305.785	88.800.000	0.826	73.388.430
3	270.200.000	0.751	203.005.259	88.800.000	0.751	66.716.754
4	270.200.000	0.683	184.550.236	88.800.000	0.683	60.651.595
5	270.200.000	0.621	167.772.941	88.800.000	0.621	55.137.813
6	270.200.000	0.564	152.520.856	88.800.000	0.564	50.125.285
7	270.200.000	0.513	138.655.324	88.800.000	0.513	45.568.441
8	270.200.000	0.467	126.050.294	88.800.000	0.467	41.425.855
9	270.200.000	0.424	114.591.176	88.800.000	0.424	37.659.869
10	270.200.000	0.386	104.173.797	88.800.000	0.386	34.236.244
11	270.200.000	0.350	94.703.452	88.800.000	0.350	31.123.858
12	270.200.000	0.319	86.094.047	88.800.000	0.319	28.294.417
13	270.200.000	0.290	78.267.315	88.800.000	0.290	25.722.197
14	270.200.000	0.263	71.152.105	88.800.000	0.263	23.383.815
15	270.200.000	0.239	64.683.732	88.800.000	0.239	21.258.014
	4.103.000.000		2.100.617.228	2.032.000.000		1.311.783.497
	B/C =	1.60				

4.4. Hasil Perhitungan Payback period

Tiga tahun tiga bulan dan tujuh hari adalah waktu pengembalian modal apabila proyek ini dilaksanakan. Hasil analisis ini menunjukkan waktu pengembalian modal lebih cepat dari umur proyek yang umumnya ada pada kisaran sepuluh tahun. Dari sisi waktu kembali modal rencana usaha rumah kost ini dapat dinyatakan Layak untuk dilaksanakan. Lebih lengkapnya lihat tabel 6.

Tabel 6. Perhitungan *Payback Period* (Analisis, 2020)

Tahun	Benefit	Cost	Net Benefit	Net Benefit Kumulatif
0		700.000.000	-700.000.000	-700.000.000
1	320.200.000	788.800.000	-468.600.000	-418.600.000
2	270.200.000	88.800.000	181.400.000	-237.200.000
3	270.200.000	88.800.000	181.400.000	-55.800.000
4	270.200.000	88.800.000	181.400.000	125.600.000
5	270.200.000	88.800.000	181.400.000	307.000.000
6	270.200.000	88.800.000	181.400.000	488.400.000
7	270.200.000	88.800.000	181.400.000	669.800.000
8	270.200.000	88.800.000	181.400.000	851.200.000
9	270.200.000	88.800.000	181.400.000	1.032.600.000
10	270.200.000	88.800.000	181.400.000	1.214.000.000
11	270.200.000	88.800.000	181.400.000	1.395.400.000
12	270.200.000	88.800.000	181.400.000	1.576.800.000
13	270.200.000	88.800.000	181.400.000	1.758.200.000
14	270.200.000	88.800.000	181.400.000	1.939.600.000
15	270.200.000	88.800.000	181.400.000	2.121.000.000
	4.103.000.000	2.032.000.000	2.071.000.000	12.768.000.000
	PBP =	3	3.7	
		3 Tahun 3,7 Bulan		

Setelah mengkaji analisis-analisis terkait di atas, dengan nilai *NPV* lebih dari nol, Analisis menggunakan, *IRR* lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku, kemudian besarnya *B/C* lebih dari satu dan waktu pengembalian modal yang hanya membutuhkan tiga tahun tiga bulan dan tujuh hari dapat disimpulkan rencana usaha dapat dinyatakan Layak untuk dilaksanakan. Lebih lengkapnya lihat tabel 7.

Tabel 7. Hasil analisis kelayakan (Analisis, 2020)

Metode Analisis	DF 10%	Hasil	Kriteria Kelayakan
NPV		8.9 Layak	$NPV > 0$
IRR		10.70% Layak	$IRR >$ tingkat bunga yang berlaku (10%)
B/C Ratio		1.60 Layak	B/C Ratio > 1
Payback Period	3 Tahun 3,7 Bulan	Layak	Rencana investasi ≤ 10 tahun

5. Kesimpulan

Penelitian ini dapat disimpulkan :

1. Nilai *net present value* (NPV) = Rp. 88.833.732,- berarti nilai NPV lebih dari nol, disimpulkan usaha rumah kost ini investasinya layak untuk dilaksanakan.
2. Nilai IRR selama umur ekonomi usaha adalah 10,7%, artinya bahwa nilai IRR lebih besar dari nilai tingkat suku bunga yang berlaku (10%), disimpulkan juga usaha rumah kost ini dinyatakan layak.
3. Ditemukan besarnya B/C ratio = 1,60 berarti B/C ratio > 1 , disimpulkan juga rencana usaha rumah kost layak untuk dilaksanakan.
4. Waktu yang dibutuhkan proyek usaha rumah kost ini membutuhkan waktu tiga tahun tiga bulan dan tujuh hari, waktu ini lebih cepat dari umumnya usaha yang membutuhkan kembali modal pada kisaran sepuluh tahun. Dapat disimpulkan rencana usaha rumah kost ini dinyatakan Layak untuk dilaksanakan.

Saran dalam penelitian ini ialah :

1. Pengusaha atau pemilik rumah kost jangan sampai menawarkan harga sewa kamar di bawah harga yang sudah direncanakan. Karena tidak akan layak
2. Perlu ada usaha sampingan yang akan mendukung usaha rumah kost ini, dan apa yang sudah direncanakan oleh pemilik lewat sewa ruang kantor dan usaha rumah kopi sudah sangat tepat mengingat hasil analisis apabila tidak didukung oleh usaha sampingan tersebut, maka rumah kost ini tidak layak secara ekonomi dan finansial. Alternatif lain apabila tidak ada usaha sampingan adalah dengan menambah jumlah kamar dari sebelumnya hanya 11 kamar ditingkatkan menjadi 20 kamar.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih kepada pemilik rumah Keluarga Frans Bansaleng yang sudah mengijinkan data-data terkait dikumpulkan, Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Dekan Fakultas Teknik Dr. Ir. Hanny Roring, MM yang sudah mengijinkan penulis membuat artikel ini dan kepada pihak Rektorat Universitas Nusantara Manado atas dukungannya juga.

Referensi

- Ibrahim, Y. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Jumingan. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan pembuatan proposal kelayakan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Kasmir & Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Rangkuti, Freddy. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis & Investasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Siswanto Sutojo. 1986. *Studi Kelayakan Proyek (Teori dan Praktek)*. Jakarta : PT. Pustaka Binaman Pressindo.
- Sunyoto, Danang. 2014. *Konsep Dasar Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen*. Yogyakarta: Center for Academic Publishing Service.
- Suliyanto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: Andi.