

Analisis Kelayakan Investasi Usaha Kost JR Kost di Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan

Nasrullah Hidayat ^{1*}, Adel Syesaria Agustin Daole ², Jemelly Prisy Simanjuntak ³, Ledi Marina Purba ⁴, Agustin Olivia Simamora ⁵

^{1,2,3,4,5}Program Studi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Medan, Jl. Willem Iskandar Pasar V, Medan Estate, Kota Medan, Sumatera Utara 20221, Indonesia.

E-mail: nasrullah@unimed.ac.id

*Corresponding Author

 <https://doi.org/10.31004/jerk.in.v5i1.8049>

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 27 Sep 2026

Revised: 03 Oct 2026

Accepted: 21 Oct 2026

Kata Kunci:

Kelayakan investasi;
usaha kost; NPV; IRR;
analisis sensitivitas

Keywords:

Investment feasibility;
boarding house; NPV;
IRR; sensitivity analysis



ABSTRACT

Usaha kost memerlukan investasi besar pada tanah, bangunan, dan fasilitas, sedangkan pengembaliannya diperoleh bertahap dari pendapatan sewa sehingga kelayakan finansialnya perlu dievaluasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan investasi JR Kost, usaha kost 61 kamar milik Bapak Thomson Siregar di Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan metode studi kasus; data dikumpulkan melalui wawancara dengan pemilik dan studi pustaka. Analisis mencakup aspek pasar, teknis, manajemen, dan finansial (NPV, IRR, PI, BCR, Payback Period, Discounted Payback Period, dan BEP) dengan umur proyek 15 tahun, tingkat diskonto 8%, serta sepuluh skenario sensitivitas. Hasil menunjukkan investasi Rp4.799.423.000 menghasilkan arus kas bersih Rp597.288.000 per tahun dengan NPV Rp313.050.907, IRR 9,05%, PI 1,0652, BCR 1,0488, Payback Period 8,04 tahun, dan Discounted Payback Period 13,39 tahun sehingga investasi dinyatakan layak. Namun, kelayakan tersebut tipis karena penurunan pendapatan lebih dari 4,65% atau keterisian menjadi 90% membuat NPV negatif. Keterisian dan pendapatan perlu dijaga agar investasi tetap layak.

Boarding house businesses require large investments in land, buildings, and facilities, while returns are obtained gradually from rental income, so their financial feasibility needs to be evaluated. This study aimed to analyze the investment feasibility of JR Kost, a 61-room boarding house in Medan Tembung District, Medan City. A quantitative descriptive approach with a case study method was used, and data were collected through an interview with the owner and a literature review. The analysis covered market, technical, management, and financial aspects (NPV, IRR, PI, BCR, Payback Period, Discounted Payback Period, and BEP) over a 15-year project life at an 8% discount rate, complemented by ten sensitivity scenarios. The results showed that an investment of IDR 4,799,423,000 generated an annual net cash flow of IDR 597,288,000, with an NPV of IDR 313,050,907, an IRR of 9.05%, a PI of 1.0652, a BCR of 1.0488, a Payback Period of 8.04 years, and a Discounted Payback Period of 13.39 years, so the investment was feasible. However, the margin was thin because a revenue decline of more than 4.65% or a drop in occupancy to 90% turned the NPV negative. Occupancy and revenue must therefore be maintained.



This is an open access article under the CC-BY-SA license.

How to Cite: Nasrullah Hidayat et al. (2026), Analisis Kelayakan Investasi Usaha Kost JR Kost di Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan . 5(1).<https://doi.org/10.31004/jerk.in.v5i1.8049>

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal sementara terus meningkat seiring bertambahnya jumlah mahasiswa dan pekerja yang berpindah ke kota-kota besar untuk menempuh pendidikan maupun mencari penghasilan. Sebagian besar dari mereka memilih kost karena biayanya lebih terjangkau, prosesnya praktis, dan lokasinya dapat dipilih dekat dengan kampus atau tempat kerja. Usaha kost adalah

usaha penyewaan kamar sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu, umumnya bulanan, dengan fasilitas yang berbeda sesuai tipe kamar (Umar, 2005; Lestari et al., 2026). Secara ekonomi, kost termasuk investasi properti yang menghasilkan arus kas dari sewa (Suliyanto, 2010), sehingga diminati sebagai sumber pendapatan rutin setiap bulan.

Meskipun demikian, usaha kost memiliki karakteristik yang perlu dicermati, yaitu investasi awal yang besar dan sebagian besar berupa aset tetap (tanah, bangunan, dan fasilitas), pendapatan yang sangat bergantung pada tingkat keterisian kamar, serta biaya tetap yang tetap harus dibayar baik kamar terisi maupun kosong. Investasi pada dasarnya merupakan keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang, baik pada aktiva riil seperti tanah dan bangunan maupun aktiva keuangan, dengan harapan memperoleh penghasilan yang lebih besar di masa depan (Haming & Basalamah, 2003; Halim, 2015). Dengan demikian, investasi selalu berkaitan dengan unsur waktu dan ketidakpastian hasil (Tandelilin, 2017), dan tujuannya antara lain memperoleh pendapatan, mengembangkan nilai aset, serta melindungi nilai kekayaan dari inflasi (Fahmi, 2018). Risiko investasi muncul karena adanya kemungkinan penyimpangan antara hasil yang diharapkan dan hasil yang sebenarnya diterima (Tandelilin, 2017). Pada usaha kost, ketidakpastian tersebut bersumber dari perubahan tingkat keterisian, tarif sewa, dan biaya operasional. Penelitian terdahulu bahkan mencatat bahwa pembangunan rumah kost kerap dilakukan tanpa perhitungan kelayakan finansial yang menyeluruh sehingga berisiko menimbulkan kerugian akibat biaya investasi yang besar, keterisian yang tidak optimal, serta biaya operasional dan perawatan yang tidak terkendali (Lestari et al., 2026).

JR Kost merupakan usaha kost milik Bapak Thomson Siregar yang berlokasi di Jalan Sesar No. 118, Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan. Usaha ini dibangun dengan tujuan bisnis dan menyasar mahasiswa serta pekerja sebagai penghuni. Lahan dibeli pada tahun 2017, kemudian bangunan didirikan dalam tiga tahap (2018–2019, 2023, dan 2024) hingga kini berjumlah 61 kamar dengan lima tipe kamar, mulai dari kamar kosong hingga kamar AC VIP. Berdasarkan keterangan pemilik, tingkat keterisian JR Kost mencapai 96,7% berkat promosi melalui platform digital seperti aplikasi Mamikos dan TikTok. Pendapatan kotor tercatat sekitar Rp65.500.000 per bulan dengan biaya operasional Rp15.726.000 per bulan, sementara total dana yang tertanam untuk tanah, bangunan, dan fasilitas mencapai sekitar Rp4.799.423.000. Besarnya investasi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai berapa lama modal dapat kembali dan apakah keuntungan yang diperoleh sepadan dengan nilai uang yang ditanamkan. Di sisi lain, pemilik menghadapi tantangan operasional berupa penghuni yang membawa tamu melebihi kapasitas kamar sehingga biaya air bertambah, serta rendahnya kepedulian sebagian penghuni terhadap kebersihan, dan belum diketahui seberapa tahan kelayakan investasi apabila pendapatan menurun atau biaya meningkat.

Studi kelayakan bisnis adalah penelitian terhadap dapat tidaknya suatu usaha atau proyek investasi dilaksanakan dengan berhasil (Kasmir & Jakfar, 2012). Studi ini ditinjau dari berbagai aspek dengan kedalaman yang bergantung pada kebutuhan pemilik proyek (Soeharto, 1995; Subagyo, 2007), dan bermanfaat untuk memperkecil risiko kerugian serta menjadi dasar pengambilan keputusan investasi (Husnan & Suwarsono, 2000). Penelitian ini meninjau empat aspek. Aspek pasar dan pemasaran menilai potensi permintaan, persaingan, segmen pasar yang dituju, dan strategi pemasaran (Kasmir & Jakfar, 2012; Umar, 2005). Aspek teknis dan operasional menilai apakah usaha dapat dijalankan secara teknis, meliputi lokasi, fasilitas, sarana penunjang, dan proses operasional sehari-hari (Husnan & Suwarsono, 2000; Kasmir & Jakfar, 2012). Aspek manajemen menilai kemampuan pengelola, struktur organisasi, dan pembagian tugas, karena usaha yang dinyatakan layak sekalipun dapat mengalami kegagalan apabila tidak didukung manajemen yang baik (Kasmir & Jakfar, 2012). Aspek finansial menilai besarnya investasi, biaya, penerimaan, dan keuntungan, dengan keputusan yang didasarkan pada arus kas dan nilai waktu uang, bukan pada perkiraan semata (Brigham & Houston, 2019; Husnan & Suwarsono, 2000). Arus kas bersih, yaitu selisih antara penerimaan dan pengeluaran, menjadi dasar utama perhitungan kelayakan, dan proyek yang menghasilkan *Net Present Value* (NPV) positif meningkatkan nilai bagi pemiliknya (Ross et al., 2022).

Penilaian aspek finansial dilakukan menggunakan sejumlah kriteria investasi, yaitu kriteria yang memperhitungkan nilai waktu dari uang (NPV, *Internal Rate of Return*/IRR, *Profitability Index*/PI, *Benefit Cost Ratio*/BCR, dan *Discounted Payback Period*/DPP) serta kriteria yang tidak memperhitungkannya (*Payback Period*/PP) (Gitman & Zutter, 2015; Horne & Wachowicz, 2008; Brigham & Houston, 2019). *Break Even Point* (BEP) digunakan untuk mengetahui titik impas usaha (Kasmir & Jakfar, 2012; Umar, 2005). Penggunaan beberapa kriteria sekaligus dimaksudkan agar

keputusan kelayakan tidak bergantung pada satu indikator saja. Karena seluruh perhitungan didasarkan pada asumsi masa depan yang belum tentu terjadi, analisis sensitivitas diperlukan untuk melihat perubahan hasil kelayakan apabila variabel penting berubah, misalnya penurunan pendapatan atau kenaikan biaya operasional (Gittinger, 1982), sehingga pemilik dapat mengetahui ruang toleransi investasi terhadap perubahan kondisi usaha (Brealey et al., 2020). Integrasi analisis risiko dan sensitivitas membantu memitigasi ketidakpastian sehingga keputusan investasi lebih dapat dipertanggungjawabkan (Ross et al., 2022).

Beberapa penelitian terdahulu telah mengevaluasi kelayakan investasi usaha kost dan hunian sewa dengan kriteria investasi yang serupa. Rahbany (2018) menganalisis rencana pendirian kost kelas menengah di Tegalondo, Malang, menggunakan ARR, PP, NPV, IRR, dan PI, dan memperoleh ARR 24%, PP 6,2 tahun (kurang dari 15 tahun), NPV positif, IRR 17,013%, serta PI lebih dari 1 sehingga rencana tersebut dinyatakan layak. Lestari et al. (2026) menilai pembangunan rumah kos 12 kamar di Goa Gong, Jimbaran, Bali, dan memperoleh NPV Rp230.227.771, BCR 1,49, IRR 11% yang lebih besar daripada MARR 8%, serta PBP 11 tahun 4 bulan dari umur 25 tahun, sehingga dinyatakan layak. Munawaroh (2017) menganalisis The Akavia Indekost Residences di Ngaliyan, Semarang, dengan kriteria investasi finansial dan analisis sensitivitas terhadap biaya investasi, harga, bunga pinjaman, dan okupansi, dan menyimpulkan bahwa investasi layak tetapi hanya sampai batas perubahan variabel tertentu. Afu et al. (2024) mengkaji rumah tinggal permanen tipe 27 m² di Liliba, Kupang, dengan *life cycle cost*, NPV, IRR, dan BCR, dan memperoleh NPV positif, IRR 38,93% yang lebih besar daripada MARR 38%, serta BCR lebih dari 1, sehingga dinyatakan layak. Wulandary (2017) melakukan analisis kelayakan investasi pada usaha rumah kost di Desa Landungsari, Kota Malang, yang menjadi pembandingan bahwa evaluasi kelayakan investasi lazim diterapkan pada usaha kost.

Penelitian-penelitian tersebut umumnya menilai usaha kost yang masih direncanakan atau dibangun dengan skala kamar yang relatif kecil, dan sebagian besar menunjukkan hasil layak. Penelitian ini berbeda karena (1) objeknya adalah usaha kost yang sudah beroperasi dengan 61 kamar dan lima tipe kamar, (2) memakai tujuh kriteria sekaligus, termasuk *Discounted Payback Period* dan BEP (operasional dan investasi), (3) menyajikan tabel asumsi lengkap dengan dasar penetapannya, serta (4) menguji ketahanan kelayakan melalui sepuluh skenario sensitivitas sehingga dapat diketahui seberapa besar ruang pengaman investasi. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan investasi JR Kost, yang meliputi kondisi usaha dari aspek pasar, teknis, dan manajemen; kebutuhan investasi awal, biaya operasional, penerimaan, dan keuntungan; nilai NPV, IRR, PI, BCR, PP, DPP, dan BEP; serta ketahanan kelayakan terhadap perubahan pendapatan dan biaya. Hasil penelitian diharapkan memberikan informasi dan dasar pertimbangan bagi pemilik dalam mengambil keputusan, misalnya terkait penyesuaian tarif, pengendalian biaya, atau pengembangan usaha, sekaligus menjadi penerapan teori evaluasi proyek dan studi kelayakan bisnis pada usaha nyata serta bahan referensi bagi pihak lain yang ingin mengevaluasi usaha kost atau usaha properti sewa sejenis.

METODE

Jenis dan pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan metode studi kasus (Sugiyono, 2019). Pendekatan deskriptif digunakan untuk menggambarkan kondisi usaha JR Kost secara sistematis, sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan untuk menghitung kelayakan finansial investasi. Metode studi kasus dipilih karena penelitian berfokus pada satu objek usaha, yaitu JR Kost.

Waktu, tempat, dan objek penelitian

Penelitian dilaksanakan pada tahun 2026 di JR Kost yang beralamat di Jalan Sesar No. 118, Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara. Objek penelitian adalah investasi yang telah ditanamkan pada usaha kost milik Bapak Thomson Siregar, yang terdiri atas tanah, bangunan, dan fasilitas kamar serta fasilitas penunjang lainnya. Sumber informasi utama adalah pemilik JR Kost yang mengelola langsung usaha tersebut.

Jenis dan sumber data

Data primer diperoleh langsung dari pemilik JR Kost, yang meliputi profil usaha, tahapan dan biaya pembangunan, harga tanah, tipe dan jumlah kamar, tarif sewa, biaya fasilitas kamar, biaya operasional bulanan, tingkat keterisian, pendapatan, pajak yang dibayarkan, riwayat pinjaman bank, perkiraan umur usaha, serta tantangan yang dihadapi. Data sekunder berupa buku dan literatur mengenai

studi kelayakan bisnis, evaluasi proyek, manajemen keuangan, dan kriteria investasi, serta peraturan perundang-undangan yang relevan, yang digunakan sebagai landasan teori, dasar penetapan asumsi, dan dasar perhitungan.

Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan melalui dua teknik. Pertama, wawancara dengan pemilik JR Kost untuk memperoleh informasi mengenai kondisi usaha, investasi, biaya, pendapatan, dan tantangan operasional. Kedua, studi pustaka dengan mempelajari literatur yang berkaitan dengan studi kelayakan bisnis, evaluasi proyek, dan kriteria investasi sebagai dasar teori dalam menganalisis data serta dasar dalam menetapkan asumsi analisis.

Asumsi analisis

Perhitungan kelayakan finansial menggunakan asumsi pada Tabel 1. Asumsi tersebut bersumber dari tiga hal, yaitu (1) data primer hasil wawancara dengan pemilik JR Kost, (2) landasan teori dan literatur evaluasi proyek, serta (3) penyederhanaan yang ditetapkan peneliti agar perhitungan dapat dilakukan dengan data yang tersedia. Setiap asumsi dijelaskan dasar penetapannya beserta sumbernya.

Tabel 1. Asumsi yang Digunakan dalam Analisis

Asumsi	Nilai	Dasar penetapan dan sumber
Umur proyek	15 tahun	Data primer: perkiraan pemilik bahwa modal kembali dalam kurang lebih 15 tahun (wawancara). Teori: umur proyek adalah periode manfaat yang diperhitungkan dan umumnya mengikuti umur ekonomis aset utama (Husnan & Suwarsono, 2000; Kasmir & Jakfar, 2012). Pembanding: bangunan permanen memiliki umur manfaat yang jauh lebih panjang (masa penyusutan fiskal bangunan permanen 20 tahun menurut Pasal 11 UU No. 36 Tahun 2008; Pemerintah Republik Indonesia, 2008), sehingga 15 tahun termasuk konservatif.
Tingkat diskonto	8% per tahun	Data primer: suku bunga pinjaman bank yang pernah diambil pemilik pada tahap pembangunan I (Rp650.000.000, jangka waktu 3 tahun, bunga 8%). Teori: tingkat diskonto mencerminkan biaya modal atau tingkat pengembalian minimum yang diharapkan investor dan dapat didasarkan pada bunga pinjaman atau imbal hasil alternatif (Husnan & Suwarsono, 2000; Riyanto, 2001; Brigham & Houston, 2019). Pengujian: pengaruh perubahan tingkat diskonto terlihat pada perhitungan IRR (9% dan 10%).
Investasi awal (tahun ke-0)	Rp4.799.423.000	Data primer: harga tanah, biaya tiga tahap bangunan, biaya fasilitas kamar, dan fasilitas di luar kamar dari pemilik (wawancara). Penyederhanaan peneliti: seluruh komponen yang dikeluarkan pada 2017–2024 dijumlahkan menurut nilai nominal dan dianggap dikeluarkan pada tahun ke-0, karena analisis dilakukan atas investasi yang sudah berjalan dan tidak tersedia indeks harga yang dapat diverifikasi (konsep investasi awal pada tahun ke-0 mengikuti Husnan & Suwarsono, 2000). Hal ini dicatat sebagai keterbatasan penelitian.

Asumsi	Nilai	Dasar penetapan dan sumber
Pendapatan dan biaya	Pendapatan Rp65.500.000 per bulan; biaya Rp15.726.000 per bulan; tetap setiap tahun	Data primer: angka pendapatan dan rincian biaya operasional dari pemilik (wawancara). Penyederhanaan peneliti: dianggap konstan selama 15 tahun (tanpa kenaikan tarif dan inflasi) karena tidak tersedia catatan historis maupun proyeksi kenaikan. Pendekatan arus kas tahunan yang tetap lazim digunakan dalam evaluasi proyek sederhana (Gitman & Zutter, 2015). Pengujian: angka pemilik dibandingkan dengan pendapatan berdasarkan tarif (Rp64.000.000 pada keterisian 100%) dan diuji pada analisis sensitivitas.
Nilai sisa	Tidak diperhitungkan (skenario dasar)	Prinsip kehati-hatian: nilai sisa tanah dan bangunan sulit diprediksi sehingga tidak dimasukkan agar kelayakan tidak dilebih-lebihkan (Brigham & Houston, 2019; Brealey et al., 2020). Pengujian: dampaknya diuji pada analisis sensitivitas (nilai sisa tanah sebesar harga beli).
Pajak penghasilan	Hanya pajak tahunan Rp4.704.000	Data primer: pajak yang benar-benar dibayarkan pemilik menurut keterangan pemilik. Pajak penghasilan atas sewa dan komponen pajak lain tidak dirinci karena tidak tersedia dokumen perpajakan. Hal ini dicatat sebagai keterbatasan penelitian.
Pembiayaan	Seluruh investasi dianalisis tanpa memisahkan sumber dana	Data primer: pinjaman bank sudah lunas (wawancara). Teori: kelayakan proyek dinilai dari arus kas proyek secara keseluruhan, terpisah dari keputusan pendanaannya (Brealey et al., 2020; Husnan & Suwarsono, 2000).

Tingkat diskonto mencerminkan biaya modal atau tingkat pengembalian minimum yang diharapkan investor, dan pada penelitian terdahulu mengenai rumah kost tingkat pengembalian minimum tersebut antara lain didasarkan pada suku bunga pinjaman bank (Lestari et al., 2026). Semakin tinggi tingkat diskonto dan semakin pendek umur proyek, semakin kecil nilai sekarang arus kas, sehingga kedua asumsi ini berpengaruh langsung terhadap hasil kelayakan (Brigham & Houston, 2019). Nilai sisa (*salvage value*) sulit diprediksi sehingga sering tidak dimasukkan pada skenario dasar demi prinsip kehati-hatian, kemudian diuji pada analisis sensitivitas (Brealey et al., 2020). Asumsi yang paling berpengaruh terhadap hasil analisis adalah pendapatan, biaya, dan nilai sisa. Oleh karena itu, ketiganya diuji kembali pada analisis sensitivitas agar dapat diketahui seberapa besar hasil kelayakan berubah apabila asumsi dasar tidak terpenuhi.

Teknik analisis data

Data dianalisis secara deskriptif dan kuantitatif. Analisis deskriptif digunakan untuk aspek nonfinansial. Analisis aspek pasar dan pemasaran mencakup target pasar, tingkat keterisian, tarif sewa, segmentasi tipe kamar, dan strategi promosi. Analisis aspek teknis dan operasional mencakup jumlah dan tipe kamar, fasilitas, sarana penunjang, serta kegiatan operasional seperti kebersihan dan perawatan. Analisis aspek manajemen mencakup struktur pengelolaan, jumlah tenaga kerja, pembagian tugas, dan pengawasan operasional. Tingkat keterisian (*occupancy rate*) dihitung dari perbandingan jumlah kamar terisi dengan seluruh kamar yang tersedia (Persamaan 1).

$$\text{Tingkat keterisian} = (\text{Jumlah kamar terisi} \div \text{Jumlah seluruh kamar}) \times 100\% \quad (1)$$

Analisis kuantitatif digunakan untuk aspek finansial. Investasi awal, biaya operasional, serta penerimaan dan keuntungan dihitung dengan Persamaan 2 sampai 4, dengan keterangan TR = total penerimaan, Q = jumlah kamar terisi, P = tarif sewa, π = keuntungan, dan TC = total biaya.

$$\text{Investasi awal} = \text{Tanah} + \text{Bangunan} + \text{Fasilitas kamar} + \text{Fasilitas di luar kamar} \quad (2)$$

$$\text{Total biaya operasional} = \text{Listrik} + \text{Wifi} + \text{Air} + \text{Penyaringan air} + \text{Gaji} + \text{Honor kebersihan} + \text{Perawatan} + \text{Pajak} \quad (3)$$

$$\text{TR} = Q \times P; \pi = \text{TR} - \text{TC} \quad (4)$$

Kelayakan finansial dihitung menggunakan tujuh kriteria. NPV adalah selisih antara nilai sekarang (*present value*) seluruh arus kas masuk dengan investasi awal, dengan memperhitungkan nilai

waktu dari uang melalui tingkat diskonto tertentu (Brigham & Houston, 2019; Husnan & Suwarsono, 2000; Giatman, 2006), dengan CF_t = arus kas bersih tahun ke- t , i = tingkat diskonto, n = umur proyek, dan I_0 = investasi awal (Persamaan 5). IRR adalah tingkat diskonto yang membuat NPV sama dengan nol (Giatman, 2006) dan dihitung dengan interpolasi (Gitman & Zutter, 2015) (Persamaan 6).

$$NPV = \sum [CF_t \div (1 + i)^t] - I_0, \text{ untuk } t = 1 \text{ sampai } n \quad (5)$$

$$IRR = i_1 + [NPV_1 \div (NPV_1 - NPV_2)] \times (i_2 - i_1) \quad (6)$$

PI adalah perbandingan antara nilai sekarang arus kas masuk dengan investasi awal, yang menunjukkan nilai sekarang yang dihasilkan untuk setiap satu rupiah investasi (Brigham & Houston, 2019; Horne & Wachowicz, 2008). BCR membandingkan nilai sekarang seluruh manfaat (penerimaan) dengan nilai sekarang seluruh biaya, yang mencakup investasi awal dan biaya operasional (Gittinger, 1982; Giatman, 2006; Kasmir & Jakfar, 2012).

$$PI = PV \text{ arus kas masuk} \div \text{Investasi awal} \quad (7)$$

$$BCR = PV \text{ Benefit} \div PV \text{ Cost} \quad (8)$$

Payback Period (PP) adalah jangka waktu yang dibutuhkan agar akumulasi arus kas bersih mampu menutup seluruh investasi awal tanpa memperhitungkan nilai waktu uang (Gitman & Zutter, 2015; Giatman, 2006). Kelemahan PP adalah mengabaikan nilai waktu uang dan arus kas setelah modal kembali, sehingga PP lebih tepat digunakan untuk melihat kecepatan pengembalian modal dan risiko likuiditas, bukan sebagai satu-satunya dasar keputusan (Horne & Wachowicz, 2008). Discounted Payback Period (DPP) memiliki konsep yang sama, tetapi menggunakan arus kas yang telah didiskontokan sehingga selalu lebih panjang daripada PP dan lebih mencerminkan nilai waktu dari uang (Brigham & Houston, 2019; Horne & Wachowicz, 2008).

$$PP = n + [(Investasi - \text{Arus kas kumulatif sampai tahun } n) \div \text{Arus kas tahun } n+1] \quad (9)$$

BEP adalah titik ketika pendapatan sama dengan biaya sehingga usaha tidak untung dan tidak rugi (Kasmir & Jakfar, 2012; Umar, 2005). Pada usaha kost, sebagian besar biaya bersifat tetap sehingga BEP operasional dapat dinyatakan dalam jumlah kamar terisi (Persamaan 10). Selain BEP operasional, dihitung pula BEP investasi, yaitu pendapatan minimum per bulan yang membuat NPV sama dengan nol, sehingga dapat diketahui batas penurunan pendapatan yang masih dapat ditoleransi.

$$BEP \text{ kamar} = \text{Biaya operasional per bulan} \div \text{Pendapatan rata-rata per kamar terisi per bulan} \quad (10)$$

Analisis risiko dan sensitivitas dilakukan dengan beberapa skenario, yaitu kondisi normal (asumsi dasar), kondisi optimis (pendapatan meningkat), dan kondisi pesimis (pendapatan menurun, biaya meningkat, atau keterisian turun). Risiko yang diperhatikan meliputi perubahan keterisian kamar, kenaikan biaya listrik, air, dan perawatan, serta kerusakan fasilitas. Investasi dinyatakan layak apabila memenuhi kriteria pada Tabel 2, dan keputusan tidak hanya didasarkan pada satu indikator, melainkan pada keseluruhan hasil evaluasi.

Tabel 2. Kriteria Kelayakan Investasi

Indikator	Kriteria layak
NPV	$NPV > 0$
IRR	$IRR > \text{tingkat diskonto (8\%)}$
PI	$PI > 1$
BCR	$BCR > 1$
Payback Period (PP)	PP lebih singkat daripada umur proyek (15 tahun)
Discounted Payback Period (DPP)	DPP lebih singkat daripada umur proyek (15 tahun)
BEP	Tingkat keterisian aktual berada di atas BEP

Prosedur penelitian

Penelitian dilakukan melalui delapan tahap, yaitu (1) menentukan objek penelitian, yaitu JR Kost; (2) mengumpulkan data primer melalui wawancara dengan pemilik dan data sekunder melalui studi pustaka; (3) menetapkan asumsi analisis berdasarkan data primer, teori, dan penyederhanaan peneliti; (4) menganalisis aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasional, serta aspek manajemen; (5) menghitung investasi awal, biaya operasional, penerimaan, dan keuntungan; (6) menghitung NPV, IRR, PI, BCR, PP, DPP, dan BEP; (7) melakukan analisis risiko dan sensitivitas; serta (8) menarik kesimpulan dan menyusun saran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil usaha JR Kost

JR Kost beralamat di Jalan Sesar No. 118, Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara (kode pos 20371). Usaha ini dimiliki oleh Bapak Thomson Siregar (52 tahun) yang membangun kost dengan tujuan berbisnis. Target penghuni adalah mahasiswa dan pekerja, dan saat ini JR Kost memiliki 61 kamar (Gambar 1). Tanah dibeli pada tahun 2017 dengan luas $15 \times 46,75$ m ($701,25 \text{ m}^2$) seharga Rp911.625.000, atau sekitar Rp1.300.000 per m^2 . Pembangunan dilakukan dalam tiga tahap sebagaimana pada Tabel 3. Pada tahap pertama, pemilik meminjam dana dari bank sebesar Rp650.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun dan bunga 8%, dan pinjaman tersebut telah lunas. Tahap kedua dan ketiga dibiayai dengan dana sendiri.



Gambar 1. Tampak Depan dan Interior Kamar JR Kost

Tabel 3. Tahapan Pembangunan JR Kost

Tahap	Tahun	Jumlah kamar	Biaya bangunan	Sumber dana
1	2018–2019	32	Rp1.700.000.000	Termasuk pinjaman bank Rp650.000.000 (3 tahun, bunga 8%, lunas)
2	2023	14	Rp950.000.000	Dana sendiri
3	2024	15	Rp815.000.000	Dana sendiri
Total		61	Rp3.465.000.000	

Catatan: biaya bangunan belum termasuk fasilitas kamar.

Aspek pasar dan pemasaran

Pasar sasaran JR Kost adalah mahasiswa dan pekerja. Untuk menjangkau kelompok dengan kemampuan bayar berbeda, JR Kost menyediakan lima tipe kamar dengan tarif Rp700.000 hingga Rp1.800.000 per bulan, sebagaimana pada Tabel 4. Tipe kamar dengan tarif terendah (kosongan dan non-AC) mencakup 36 dari 61 kamar, sedangkan kamar ber-AC sebanyak 25 kamar.

Tabel 4. Tipe Kamar, Tarif, dan Potensi Pendapatan

Tipe kamar	Jumlah (unit)	Tarif per bulan	Potensi pendapatan per bulan (keterisian 100%)
Kamar AC VIP (tempat tidur 5 kaki, bisa untuk keluarga kecil)	1	Rp1.800.000	Rp1.800.000
Kamar AC tempat tidur 3 kaki	18	Rp1.300.000	Rp23.400.000
Kamar AC tempat tidur 5 kaki	6	Rp1.400.000	Rp8.400.000
Kamar non-AC (kipas)	26	Rp900.000	Rp23.400.000
Kamar kosong (tanpa fasilitas, kamar mandi dalam)	10	Rp700.000	Rp7.000.000
Total	61		Rp64.000.000

Tingkat keterisian JR Kost sebesar 96,7%, artinya dari 61 kamar rata-rata terisi 59 kamar dan hanya sesekali kosong satu atau dua kamar. Keterisian yang tinggi didukung oleh promosi pada platform digital, yaitu aplikasi Mamikos dan TikTok JR Kost, sehingga banyak mahasiswa menghubungi

pengelola. Hal ini menunjukkan permintaan yang kuat dan kemampuan usaha dalam memasarkan kamar. Strategi pemasaran digital menjadi kunci karena kelompok sasaran, yaitu mahasiswa, umumnya mencari kost melalui internet dan media sosial. Selain itu, pembagian lima tipe kamar dengan tarif yang beragam membuat risiko kekosongan tersebar: calon penghuni dengan anggaran terbatas dapat memilih kamar kosong atau non-AC, sedangkan yang membutuhkan kenyamanan dapat memilih kamar ber-AC atau VIP.

Pemilik mencatat pendapatan kotor Rp65.500.000 per bulan. Jika dihitung dari tarif, potensi pendapatan seluruh kamar pada keterisian 100% adalah Rp64.000.000 per bulan, dan pada keterisian 96,7% sekitar Rp61.901.639. Artinya angka dari pemilik lebih tinggi sekitar Rp1.500.000 per bulan (2,3%) dibandingkan hasil hitungan berdasarkan tarif. Selisih ini belum dapat dijelaskan dari data yang tersedia, misalnya apakah terdapat pendapatan di luar sewa kamar. Oleh karena itu, analisis dasar tetap menggunakan angka dari pemilik, kemudian diuji kembali pada analisis sensitivitas. Dari sisi pendapatan, rata-rata pendapatan per kamar terisi adalah Rp1.110.169 per bulan, sedangkan rata-rata biaya operasional per kamar (dari seluruh 61 kamar) adalah Rp257.803 per bulan. Selisih keduanya menunjukkan bahwa setiap kamar terisi menyumbang keuntungan operasional yang besar, sehingga kekosongan kamar langsung berdampak pada keuntungan karena sebagian besar biaya bersifat tetap. Satu kamar kosong berarti hilangnya sekitar Rp1.110.169 atau sekitar 1,7% dari pendapatan per bulan.

Aspek teknis dan operasional

JR Kost berdiri di atas lahan 701,25 m² dengan bangunan tiga lantai yang memuat 61 kamar. Setiap kamar dilengkapi lampu di kamar mandi, di dalam kamar, dan di depan kamar. Fasilitas kamar berbeda pada tiap tipe, sebagaimana diringkas pada Tabel 5. Selain fasilitas kamar, JR Kost dilengkapi tiga jaringan wifi (satu untuk tiap lantai), sistem penyaringan air PAM, 21 unit CCTV, serta area lobi dengan meja, hiasan dinding, dan perlengkapan lainnya.

Tabel 5. Fasilitas dan Biaya Pengadaan Fasilitas Kamar

Tipe kamar	Unit	Fasilitas utama	Biaya fasilitas per kamar	Total biaya
AC VIP	1	AC, tempat tidur 5 kaki, TV, Netflix, lemari, meja, kursi, dispenser, spre, gorden	Rp15.288.000	Rp15.288.000
AC 3 kaki	18	AC, tempat tidur 3 kaki, lemari, meja, kursi, spre, gorden	Rp10.511.000	Rp189.198.000
AC 5 kaki	6	AC, kasur 5 kaki, dispenser, lemari, meja, kursi, spre, gorden	Rp12.496.000	Rp74.976.000
Non-AC	26	Tempat tidur kayu dan busa, kipas, lemari, meja, kursi, spre, gorden	Rp4.911.000	Rp127.686.000
Kosongan	10	Tanpa fasilitas, hanya kamar mandi dalam	-	-
Total	61			Rp407.148.000

Dari sisi operasional, pemilik mengeluarkan biaya perawatan (*maintenance*) Rp4.000.000 per bulan untuk menjaga kondisi bangunan dan fasilitas. Tantangan yang dihadapi adalah penghuni yang membawa teman melebihi kapasitas kamar (misalnya lebih dari dua orang) sehingga pemakaian dan biaya air bertambah, serta rendahnya kepedulian sebagian penghuni terhadap kebersihan. Kedua tantangan ini berpotensi menaikkan biaya air dan perawatan, yang bersama-sama dengan biaya penyaringan air menyerap sekitar 41,9% dari biaya operasional.

Variasi fasilitas antartipe kamar menimbulkan perbedaan besar pada biaya pengadaan. Untuk menilai tipe kamar yang paling efisien, Tabel 6 membandingkan biaya fasilitas per kamar dengan tarif sewanya. Kamar kosong tidak memerlukan biaya fasilitas sehingga dijadikan pembanding untuk mengukur berapa lama tambahan tarif dapat menutup biaya fasilitas pada tipe kamar lainnya.

Tabel 6. Perbandingan Biaya Fasilitas dan Tarif per Tipe Kamar

Tipe kamar	Tarif per bulan	Biaya fasilitas per kamar	Fasilitas tertutup oleh tarif penuh (bulan)	Fasilitas tertutup oleh tambahan tarif dari kosongan (bulan)
AC VIP	Rp1.800.000	Rp15.288.000	8,5	13,9
AC 3 kaki	Rp1.300.000	Rp10.511.000	8,1	17,5
AC 5 kaki	Rp1.400.000	Rp12.496.000	8,9	17,9
Non-AC	Rp900.000	Rp4.911.000	5,5	24,6
Kosongan	Rp700.000	-	-	-

Catatan: perhitungan hanya membandingkan biaya fasilitas dengan tarif, tanpa memperhitungkan biaya bangunan dan biaya operasional.

Seluruh tipe kamar berfasilitas menutup biaya fasilitasnya dalam waktu relatif singkat jika dibandingkan dengan tarif penuh (sekitar 5 sampai 9 bulan). Namun, jika yang dihitung adalah tambahan tarif terhadap kamar kosongan, kamar non-AC memiliki waktu pengembalian fasilitas terpanjang, yaitu sekitar 24,6 bulan, karena selisih tarifnya hanya Rp200.000 per bulan. Sebaliknya, kamar AC VIP, AC 3 kaki, dan AC 5 kaki menutup biaya fasilitasnya dalam sekitar 14 sampai 18 bulan. Temuan ini menunjukkan bahwa peningkatan fasilitas tetap menguntungkan, tetapi pengembaliannya paling cepat pada kamar ber-AC dan VIP. Struktur investasi juga menunjukkan bahwa sebagian besar dana tertanam pada aset tetap berumur panjang, yaitu tanah 19,0%, bangunan 72,2%, dan fasilitas 8,8% dari total investasi. Fasilitas seperti AC, kasur, dan perabot memiliki umur ekonomis yang lebih pendek daripada umur proyek 15 tahun, sehingga pemilik perlu menyiapkan dana penggantian.

Aspek manajemen

JR Kost dikelola langsung oleh pemilik dengan struktur organisasi sederhana dan dibantu dua orang karyawan, masing-masing digaji Rp2.000.000 per bulan. Kedua karyawan tersebut juga menerima honor tambahan sebesar Rp1.500.000 per bulan (di luar gaji) untuk membersihkan kamar mandi. Jumlah tenaga kerja yang sedikit menjaga biaya tetap rendah: total biaya tenaga kerja (gaji ditambah honor kebersihan) sebesar Rp5.500.000 per bulan hanya sekitar 8,4% dari pendapatan, tetapi mencakup 35,0% dari biaya operasional. Struktur ini efisien dari sisi biaya, namun dengan 61 kamar di tiga lantai, atau sekitar satu karyawan untuk setiap 30 kamar, pengawasan terhadap kebersihan dan jumlah penghuni per kamar menjadi sulit apabila hanya mengandalkan dua orang. Hal ini sejalan dengan tantangan yang disampaikan pemilik. Di sisi lain, keputusan investasi yang dilakukan secara bertahap (tiga tahap pembangunan, dengan dua tahap terakhir dibiayai dana sendiri dan pinjaman bank hanya digunakan pada tahap awal serta sudah dilunasi) menunjukkan sikap pengelolaan keuangan yang hati-hati.

Investasi awal, biaya operasional, penerimaan, dan keuntungan

Investasi JR Kost terdiri atas tanah, bangunan tiga tahap, fasilitas kamar, dan fasilitas di luar kamar yang dirinci pada Tabel 7. Total investasi awal sebesar Rp4.799.423.000.

Tabel 7. Rincian Investasi Awal

No.	Komponen investasi	Nilai
1	Tanah (701,25 m ² , dibeli tahun 2017)	Rp911.625.000
2	Bangunan tahap 1 (32 kamar, 2018–2019)	Rp1.700.000.000
3	Bangunan tahap 2 (14 kamar, 2023)	Rp950.000.000
4	Bangunan tahap 3 (15 kamar, 2024)	Rp815.000.000
5	Fasilitas kamar (empat tipe kamar, lihat Tabel 5)	Rp407.148.000
6	Fasilitas di luar kamar (CCTV 21 unit × Rp250.000 = Rp5.250.000; foto Rp400.000; aksesoris lobi dan lainnya Rp10.000.000)	Rp15.650.000
	Total investasi awal	Rp4.799.423.000

Catatan: nilai aksesoris Rp10.000.000 diperoleh dari selisih total biaya di luar kamar (Rp15.650.000) dengan biaya CCTV dan foto. Komponen investasi dikeluarkan pada tahun yang berbeda (2017–2024) dan dijumlahkan menurut nilai nominal.

Biaya operasional JR Kost bersifat rutin setiap bulan dan dirinci pada Tabel 8. Komponen biaya terbesar adalah gaji karyawan dan perawatan (masing-masing Rp4.000.000 per bulan), disusul listrik dan air.

Tabel 8. Biaya Operasional JR Kost

Komponen biaya	Per bulan	Per tahun
Listrik	Rp2.200.000	Rp26.400.000
Wifi (3 jaringan, 3 lantai)	Rp1.050.000	Rp12.600.000
Air	Rp2.000.000	Rp24.000.000
Penyaringan air PAM	Rp584.000	Rp7.008.000
Gaji karyawan (2 orang × Rp2.000.000)	Rp4.000.000	Rp48.000.000
Honor kebersihan kamar mandi	Rp1.500.000	Rp18.000.000
Perawatan (<i>maintenance</i>)	Rp4.000.000	Rp48.000.000
Pajak (Rp4.704.000 ÷ 12 bulan)	Rp392.000	Rp4.704.000
Total biaya operasional	Rp15.726.000	Rp188.712.000

Berdasarkan keterangan pemilik, pendapatan kotor JR Kost sebesar Rp65.500.000 per bulan atau Rp786.000.000 per tahun. Keuntungan bersih dihitung dengan rumus $\pi = TR - TC$, yaitu Rp65.500.000 – Rp15.726.000 = Rp49.774.000 per bulan. Dengan demikian, keuntungan bersih per tahun adalah Rp49.774.000 × 12 = Rp597.288.000. Biaya operasional menyerap sekitar 24,0% dari pendapatan sehingga margin keuntungan bersih sekitar 76,0%. Jika dibandingkan dengan investasi awal, keuntungan bersih tahunan setara 12,44% dari total investasi per tahun.

Net present value (NPV)

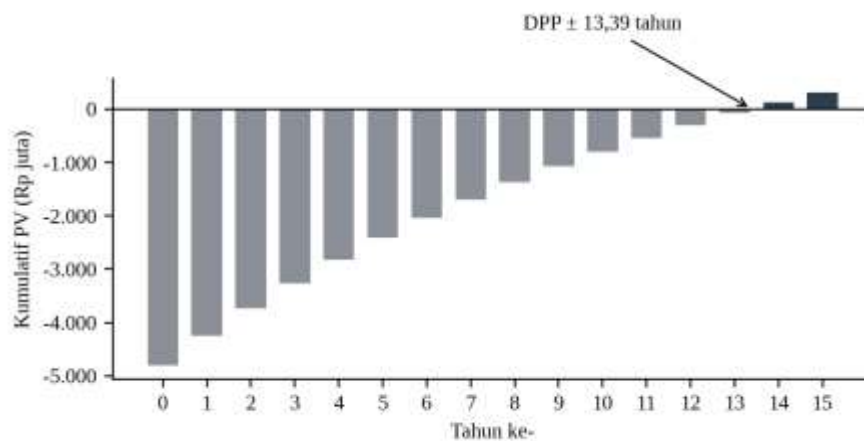
Analisis kelayakan finansial menggunakan investasi awal sebesar Rp4.799.423.000, arus kas bersih tahunan sebesar Rp597.288.000, umur proyek 15 tahun, dan tingkat diskonto 8%, sesuai asumsi pada Tabel 1. Karena arus kas bersih setiap tahun diasumsikan sama, nilai sekarang setiap tahun dihitung dengan faktor diskonto $1 \div (1 + 0,08)^t$. Hasilnya disajikan pada Tabel 9.

Tabel 9. Perhitungan NPV (i = 8%, n = 15 Tahun)

Tahun	Arus kas bersih	Faktor diskonto 8%	Present value	Kumulatif PV (setelah investasi)
0	-Rp4.799.423.000	1,0000	-Rp4.799.423.000	-Rp4.799.423.000
1	Rp597.288.000	0,9259	Rp553.044.444	-Rp4.246.378.556
2	Rp597.288.000	0,8573	Rp512.078.189	-Rp3.734.300.366
3	Rp597.288.000	0,7938	Rp474.146.472	-Rp3.260.153.895
4	Rp597.288.000	0,7350	Rp439.024.511	-Rp2.821.129.384
5	Rp597.288.000	0,6806	Rp406.504.177	-Rp2.414.625.207
6	Rp597.288.000	0,6302	Rp376.392.756	-Rp2.038.232.451
7	Rp597.288.000	0,5835	Rp348.511.811	-Rp1.689.720.640
8	Rp597.288.000	0,5403	Rp322.696.121	-Rp1.367.024.519
9	Rp597.288.000	0,5002	Rp298.792.705	-Rp1.068.231.814
10	Rp597.288.000	0,4632	Rp276.659.912	-Rp791.571.901
11	Rp597.288.000	0,4289	Rp256.166.585	-Rp535.405.316
12	Rp597.288.000	0,3971	Rp237.191.283	-Rp298.214.033
13	Rp597.288.000	0,3677	Rp219.621.558	-Rp78.592.475
14	Rp597.288.000	0,3405	Rp203.353.294	Rp124.760.819
15	Rp597.288.000	0,3152	Rp188.290.087	Rp313.050.907
Total PV tahun 1–15			Rp5.112.473.907	

Catatan: nilai present value dibulatkan ke rupiah; total dihitung dari nilai sebelum pembulatan. NPV = PV arus kas masuk – investasi awal = Rp5.112.473.907 – Rp4.799.423.000 = Rp313.050.907.

NPV bernilai positif (Rp313.050.907), sehingga berdasarkan kriteria NPV > 0 investasi JR Kost dinyatakan layak. Artinya, pada tingkat diskonto 8% nilai sekarang dari seluruh arus kas selama 15 tahun melebihi investasi awal. Namun, nilai NPV ini hanya sekitar 6,5% dari investasi awal sehingga kelebihanannya tergolong tipis. Kumulatif nilai sekarang baru berubah menjadi positif pada tahun ke-14 (Gambar 2).



Gambar 2. Kumulatif *Present Value* Arus Kas Bersih per Tahun ($i = 8\%$)

Internal rate of return (IRR), profitability index (PI), dan benefit cost ratio (BCR)

IRR dicari dengan mencoba tingkat diskonto yang lebih tinggi hingga NPV mendekati nol. Pada $i = 9\%$ diperoleh NPV sebesar Rp15.129.471 dan pada $i = 10\%$ diperoleh NPV sebesar -Rp256.402.984. Dengan interpolasi, $IRR = 9\% + [15.129.471 \div (15.129.471 - (-256.402.984))] \times (10\% - 9\%) \approx 9,06\%$. Perhitungan iterasi yang lebih halus menghasilkan IRR sebesar 9,05% per tahun. Nilai ini lebih besar daripada tingkat diskonto 8% sehingga investasi memenuhi kriteria kelayakan, tetapi selisihnya hanya sekitar 1,05 poin persentase. Dengan kata lain, imbal hasil investasi nyaris sama dengan biaya modal yang digunakan.

Nilai PI adalah $Rp5.112.473.907 \div Rp4.799.423.000 = 1,0652$. Nilai PI sebesar 1,07 (lebih dari 1) berarti setiap Rp1,00 investasi menghasilkan sekitar Rp1,07 dalam nilai sekarang arus kas masuk, sehingga investasi layak. Untuk BCR, faktor nilai sekarang 15 tahun pada $i = 8\%$ adalah 8,5595, sehingga PV Benefit = $Rp786.000.000 \times 8,5595 = Rp6.727.750.249$ dan PV biaya operasional = $Rp188.712.000 \times 8,5595 = Rp1.615.276.342$. PV Cost sebesar $Rp1.615.276.342 + Rp4.799.423.000 = Rp6.414.699.342$ sehingga $BCR = Rp6.727.750.249 \div Rp6.414.699.342 = 1,0488$. Karena BCR lebih dari 1, investasi memenuhi kriteria kelayakan: setiap Rp1,00 biaya (termasuk investasi) menghasilkan sekitar Rp1,05 manfaat dalam nilai sekarang. Selisih PV Benefit dan PV Cost sama dengan NPV (Rp313.050.907), sehingga hasil BCR konsisten dengan NPV. Ketiga indikator ini konsisten karena berasal dari arus kas yang sama, dan PI sebesar 1,065 serta BCR sebesar 1,049 yang hanya sedikit di atas 1 mengonfirmasi bahwa tambahan nilai investasi tergolong tipis.

Payback period (PP) dan discounted payback period (DPP)

Akumulasi arus kas bersih selama 8 tahun sebesar Rp4.778.304.000, sehingga investasi yang belum kembali sebesar Rp21.119.000. Dengan demikian $PP = 8 + Rp21.119.000 \div Rp597.288.000 = 8,04$ tahun. Investasi diperkirakan kembali dalam sekitar 8,04 tahun (sedikit di atas 8 tahun), lebih singkat daripada umur proyek 15 tahun sehingga memenuhi kriteria.

Berdasarkan Tabel 9, kumulatif PV setelah tahun ke-13 masih negatif (-Rp78.592.475) dan menjadi positif pada tahun ke-14. Investasi yang belum kembali pada akhir tahun ke-13 sebesar Rp78.592.475, sedangkan PV arus kas tahun ke-14 sebesar Rp203.353.294, sehingga $DPP = 13 + Rp78.592.475 \div Rp203.353.294 = 13,39$ tahun (sekitar 13 tahun 5 bulan). DPP masih lebih singkat daripada umur proyek 15 tahun sehingga memenuhi kriteria, tetapi hanya menyisakan sekitar 1,6 tahun masa keuntungan setelah modal kembali dalam nilai sekarang. Selisih antara PP (8,04 tahun) dan DPP (13,39 tahun) cukup lebar, yaitu sekitar 5,4 tahun, karena pada DPP arus kas masa depan dinilai lebih kecil akibat diskonto. Walaupun rasio keuntungan bersih tahunan terhadap investasi awal tampak besar (12,44% per tahun), angka tersebut belum memperhitungkan nilai waktu dari uang. Perkiraan pemilik bahwa modal kembali sekitar 15 tahun lebih mendekati DPP daripada PP, sehingga perkiraan tersebut dapat dipandang konservatif.

Break even point (BEP)

Pendapatan rata-rata per kamar terisi adalah Rp1.110.169 per bulan ($Rp65.500.000 \div 59$ kamar). Dengan biaya operasional Rp15.726.000 per bulan, $BEP \text{ operasional} = Rp15.726.000 \div Rp1.110.169 \approx 14,2$ kamar. Artinya usaha sudah menutup biaya operasional jika terisi sekitar 14 sampai 15 kamar

(kurang dari 25% dari 61 kamar), jauh di bawah keterisian aktual 59 kamar. Dari sisi operasional, usaha memiliki ruang pengaman yang sangat besar.

Untuk BEP investasi, agar NPV sama dengan nol, arus kas bersih tahunan minimal sebesar $Rp4.799.423.000 \div 8,5595 = Rp560.714.405$, atau $Rp46.726.200$ per bulan. Dengan biaya operasional tetap $Rp15.726.000$, pendapatan minimum yang harus dicapai adalah $Rp62.452.200$ per bulan, yaitu 95,35% dari pendapatan saat ini. Dengan kata lain, pendapatan hanya boleh turun sekitar 4,65% sebelum investasi tidak lagi layak secara NPV. Dengan pendapatan rata-rata $Rp1.110.169$ per kamar terisi, penurunan tersebut setara sekitar 2,7 kamar tambahan yang kosong. Karena saat ini sudah ada sekitar dua kamar kosong, keterisian minimal agar investasi tetap layak adalah sekitar 92,2%, yaitu sekitar 56 kamar terisi, sehingga keterisian aktual hanya memiliki ruang pengaman sekitar tiga kamar terhadap batas kelayakan investasi.

Rekapitulasi hasil analisis finansial

Rekapitulasi seluruh kriteria investasi disajikan pada Tabel 10. Pada skenario dasar, seluruh indikator menyatakan investasi layak, namun indikator BEP investasi menunjukkan kelayakan yang tipis.

Tabel 10. Rekapitulasi Kriteria Investasi

Indikator	Hasil	Kriteria	Keputusan
NPV (8%, 15 tahun)	Rp313.050.907	> 0	Layak
IRR	9,05%	> 8%	Layak
PI	1,0652	> 1	Layak
BCR	1,0488	> 1	Layak
Payback Period	8,04 tahun	< 15 tahun	Layak
Discounted Payback	13,39 tahun	< 15 tahun	Layak
BEP operasional	$\pm 14-15$ kamar terisi (< 25%)	< keterisian aktual (96,7%)	Layak
BEP investasi	$Rp62.452.200$ per bulan	< pendapatan saat ini ($Rp65.500.000$)	Layak (tipis)

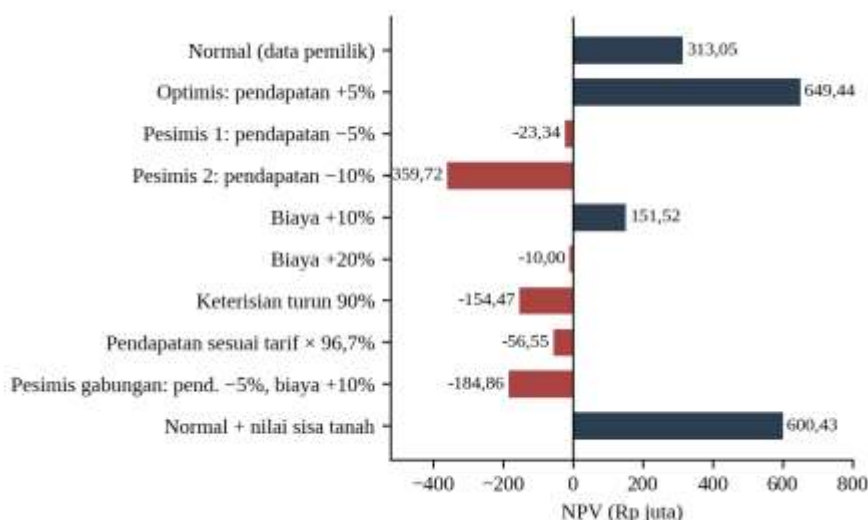
Analisis risiko dan sensitivitas

Seluruh hasil di atas bergantung pada asumsi bahwa pendapatan dan biaya tetap selama 15 tahun. Untuk menguji ketahanannya, dilakukan analisis sensitivitas dengan beberapa skenario yang disajikan pada Tabel 11 dan Gambar 3.

Tabel 11. Hasil Analisis Sensitivitas

Skenario	Pendapatan per bulan (Rp juta)	NPV (Rp juta)	IRR	PI	BCR	Keputusan
Normal (data pemilik)	65,50	313,05	9,05%	1,065	1,049	Layak
Optimis: pendapatan naik 5%	68,78	649,44	10,15%	1,135	1,101	Layak
Pesimis 1: pendapatan turun 5%	62,23	-23,34	7,92%	0,995	0,996	Tidak layak
Pesimis 2: pendapatan turun 10%	58,95	-359,72	6,75%	0,925	0,944	Tidak layak
Biaya naik 10%	65,50	151,52	8,51%	1,032	1,023	Layak
Biaya naik 20%	65,50	-10,00	7,97%	0,998	0,999	Tidak layak
Keterisian turun menjadi 90%	60,95	-154,47	7,47%	0,968	0,976	Tidak layak
Pendapatan sesuai tarif $\times$ keterisian 96,7%	61,90	-56,55	7,81%	0,988	0,991	Tidak layak
Pesimis gabungan: pendapatan -5%, biaya +10%	62,23	-184,86	7,36%	0,961	0,972	Tidak layak
Normal + nilai sisa tanah tahun ke-15	65,50	600,43	9,87%	1,125	1,094	Layak

Catatan: nilai sisa tanah diasumsikan sama dengan harga beli (Rp911.625.000) tanpa kenaikan harga dan tidak memperhitungkan nilai sisa bangunan. Keterisian 90% dihitung dengan menurunkan pendapatan dari angka pemilik secara proporsional.



Gambar 3. NPV pada Setiap Skenario Analisis Sensitivitas

Hasil analisis sensitivitas menunjukkan beberapa hal. Pertama, kelayakan investasi sangat sensitif terhadap pendapatan: penurunan pendapatan sebesar 5% saja sudah membuat NPV negatif dan IRR turun di bawah 8%. Kedua, kenaikan biaya operasional sebesar 10% masih layak, tetapi pada kenaikan 20% investasi berada tepat di batas impas (NPV sedikit negatif). Ketiga, apabila pendapatan dihitung berdasarkan tarif dan keterisian 96,7% (sekitar Rp61,9 juta per bulan), investasi menjadi tidak layak. Keempat, penurunan keterisian menjadi 90% juga menjadikan investasi tidak layak. Sebaliknya, pendapatan yang naik 5% meningkatkan NPV lebih dari dua kali lipat, dan apabila tanah dihitung masih memiliki nilai pada akhir tahun ke-15 maka NPV menjadi lebih tinggi dan IRR naik menjadi sekitar 9,87%. Kepemilikan tanah dan bangunan yang masih bernilai setelah 15 tahun merupakan faktor yang tidak tercermin dalam skenario dasar.

Variabel yang paling berpengaruh adalah pendapatan. Hal ini terjadi karena pendapatan (Rp786 juta per tahun) jauh lebih besar daripada biaya operasional (Rp189 juta per tahun), sehingga perubahan persentase yang sama pada pendapatan berdampak lebih besar terhadap arus kas bersih dibandingkan perubahan pada biaya. Risiko utama dapat dikelompokkan menjadi tiga. Pertama, risiko pasar, yaitu penurunan keterisian akibat persaingan dengan kost lain atau perubahan jumlah mahasiswa dan pekerja di sekitar lokasi. Kedua, risiko biaya, yaitu kenaikan tarif listrik dan air, kenaikan biaya perawatan seiring bertambahnya usia bangunan, serta biaya air yang naik karena tamu yang melebihi kapasitas. Ketiga, risiko kerusakan dan penggantian fasilitas yang belum diperhitungkan dalam arus kas dasar. Sebagai gambaran upaya mitigasi, kenaikan tarif sebesar Rp50.000 per kamar terisi per bulan (sekitar 4,5%) akan menambah pendapatan sekitar Rp2.950.000 per bulan dan meningkatkan NPV menjadi sekitar Rp616.056.452 dengan IRR 10,05%. Dengan demikian, penyesuaian tarif yang moderat dapat memperlebar ruang pengaman investasi secara signifikan, asalkan keterisian tetap terjaga.

Implikasi bagi pemilik

Berdasarkan pembahasan di atas, terdapat beberapa implikasi bagi pemilik JR Kost. Pertama, keterisian adalah prioritas utama: karena ruang pengaman hanya sekitar tiga kamar, strategi promosi digital, pengelolaan ulasan, dan pelayanan penghuni perlu dijaga secara konsisten. Kedua, penyesuaian tarif secara berkala perlu dipertimbangkan, terutama pada tipe kamar yang selalu penuh, karena kenaikan tarif yang moderat memberikan dampak besar terhadap kelayakan investasi. Ketiga, biaya air dan perawatan perlu dikendalikan, misalnya melalui aturan jumlah tamu per kamar, biaya tambahan bagi tamu yang menginap, dan jadwal perawatan preventif. Keempat, dana penggantian fasilitas (AC, kasur, perabot) sebaiknya disisihkan setiap bulan agar kualitas kamar terjaga dan keterisian tidak menurun. Kelima, apabila pemilik berencana menambah atau meningkatkan fasilitas kamar, tipe kamar ber-AC dan VIP memberikan pengembalian biaya fasilitas yang lebih cepat dibandingkan kamar non-AC.

Keterbatasan penelitian

Hasil analisis perlu dibaca dengan memperhatikan beberapa keterbatasan: (1) komponen investasi yang dikeluarkan pada tahun 2017–2024 dijumlahkan menurut nilai nominal tanpa penyesuaian inflasi, dan dianggap seluruhnya dikeluarkan pada tahun ke-0; (2) pendapatan dan biaya diasumsikan tetap selama 15 tahun, tanpa kenaikan tarif maupun biaya; (3) penggantian fasilitas yang umur ekonomisnya lebih pendek dari 15 tahun belum diperhitungkan; (4) nilai sisa tanah dan bangunan tidak diperhitungkan pada skenario dasar; (5) pajak penghasilan di luar pajak tahunan sesuai data pemilik belum diperhitungkan; (6) terdapat selisih antara pendapatan menurut pemilik dan pendapatan menurut tarif yang belum dapat dikonfirmasi; serta (7) tingkat diskonto 8% didasarkan pada bunga pinjaman pemilik dan belum dibandingkan dengan suku bunga acuan atau imbal hasil investasi alternatif terkini. Data juga bersumber dari keterangan pemilik sehingga belum diverifikasi dengan catatan keuangan.

SIMPULAN

Dari aspek pasar dan pemasaran, JR Kost memiliki pasar yang jelas, yaitu mahasiswa dan pekerja, dengan tingkat keterisian 96,7% yang didukung promosi melalui aplikasi Mamikos dan TikTok, serta lima tipe kamar dengan tarif Rp700.000 sampai Rp1.800.000 yang menjangkau segmen penghuni yang beragam. Dari aspek teknis dan operasional, JR Kost memiliki 61 kamar di tiga lantai dengan fasilitas yang memadai (wifi, penyaringan air PAM, dan CCTV), dengan tantangan berupa tamu yang melebihi kapasitas kamar dan rendahnya kepedulian penghuni terhadap kebersihan. Dari aspek manajemen, usaha dikelola pemilik dengan dua karyawan dalam struktur yang sederhana dan biaya tenaga kerja yang rendah.

Dari aspek finansial, total investasi sebesar Rp4.799.423.000, pendapatan kotor Rp786.000.000 per tahun, biaya operasional Rp188.712.000 per tahun, dan keuntungan bersih Rp597.288.000 per tahun. Dengan umur proyek 15 tahun dan tingkat diskonto 8%, diperoleh NPV sebesar Rp313.050.907, IRR 9,05%, PI 1,07, BCR 1,05, *Payback Period* 8,04 tahun, dan *Discounted Payback Period* 13,39 tahun, sehingga seluruh indikator memenuhi kriteria kelayakan. Analisis sensitivitas menunjukkan bahwa kelayakan investasi bersifat tipis: penurunan pendapatan lebih dari 4,65%, penurunan keterisian menjadi 90%, atau pendapatan yang dihitung berdasarkan tarif membuat NPV menjadi negatif. Dengan demikian, investasi pada JR Kost dinyatakan layak secara finansial berdasarkan data dan asumsi yang digunakan, dengan catatan keterisian dan pendapatan harus dijaga karena margin kelayakannya kecil.

Saran bagi pemilik adalah menjaga tingkat keterisian di atas 95% melalui promosi digital yang konsisten, pengelolaan ulasan penghuni, dan pelayanan yang baik; mengonfirmasi dan mencatat sumber pendapatan secara rinci per tipe kamar, termasuk kemungkinan pendapatan di luar sewa; mempertimbangkan penyesuaian tarif secara berkala terutama pada tipe kamar dengan keterisian penuh; mengendalikan biaya air dan perawatan dengan aturan jumlah tamu per kamar dan program kebersihan yang melibatkan penghuni; menyiapkan dana penggantian fasilitas; serta melakukan pencatatan keuangan secara rutin dan terpisah dari keuangan pribadi. Penelitian selanjutnya dapat menambahkan penyesuaian inflasi, kenaikan tarif tahunan, pajak penghasilan, serta nilai sisa tanah dan bangunan, dan membandingkan tingkat diskonto dengan suku bunga acuan terkini agar hasil analisis lebih mencerminkan kondisi sebenarnya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada Bapak Nasrullah Hidayat, M.Sc selaku dosen pengampu mata kuliah Evaluasi Proyek yang telah memberikan arahan, kepada Bapak Thomson Siregar selaku pemilik JR Kost yang telah bersedia memberikan data dan informasi, serta kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam pelaksanaan penelitian dan penyusunan artikel ini.

REFERENSI

- Afu, M. A., Usboko, G. P., Pattiraja, A. H., & Mooy, M. (2024). Analisis life cycle cost dan kelayakan investasi pada bangunan rumah tinggal permanen tipe 27 m². *Teras Jurnal: Jurnal Teknik Sipil*, 14(1). <https://doi.org/10.29103/tj.v14i1.1037>
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2020). *Principles of Corporate Finance* (13th ed.). New York: McGraw-Hill Education.

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of Financial Management* (15th ed.). Boston: Cengage Learning.
- Fahmi, I. (2018). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Giatman, M. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2015). *Principles of Managerial Finance* (14th ed.). Boston: Pearson.
- Gittinger, J. P. (1982). *Economic Analysis of Agricultural Projects* (2nd ed.). Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Halim, A. (2015). *Analisis Investasi dan Aplikasinya*. Jakarta: Salemba Empat.
- Haming, M., & Basalamah, S. (2003). *Studi Kelayakan Investasi: Proyek dan Bisnis*. Jakarta: PPM.
- Horne, J. C. V., & Wachowicz, J. M. (2008). *Fundamentals of Financial Management* (13th ed.). Harlow: Pearson Education.
- Husnan, S., & Suwarsono. (2000). *Studi Kelayakan Proyek* (Edisi keempat). Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Kasmir, & Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis* (Edisi revisi). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Lestari, I. G. A. A. I., Pradnyandari, N. L. M. A. M., Hermawan, I. P. Y., & Kusuma, K. A. J. (2026). Kelayakan finansial pembangunan rumah kos di kawasan Goa Gong Jimbaran. *Jurnal Ilmiah Kurva Teknik*, 15(1), 67–79.
- Munawaroh, A. (2017). *Analisa investasi The Akavia Indekost Residences-Ngaliyan Semarang* (Tugas akhir sarjana). Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan*. Jakarta.
- Rahbany, M. A. H. (2018). Studi kelayakan rencana pendirian rumah pemondokan (kost) kelas menengah di Tegalgondo Malang. *Manajemen Bisnis*, 5(1), 35–43. <https://doi.org/10.22219/jmb.v5i1.5345>
- Riyanto, B. (2001). *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan* (Edisi keempat). Yogyakarta: BPFE.
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2022). *Fundamentals of Corporate Finance* (13th ed.). New York: McGraw-Hill Education.
- Soeharto, I. (1995). *Manajemen Proyek: Dari Konseptual sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.
- Subagyo, A. (2007). *Studi Kelayakan: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis: Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: Andi.
- Tandelilin, E. (2017). *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Kanisius.
- Umar, H. (2005). *Studi Kelayakan Bisnis* (Edisi 3). Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wulandary, R. I. (2017). *Analisis kelayakan investasi usaha rumah kost di Desa Landungsari Kota Malang* (Skripsi). Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.