

## INTISARI

Dalam berinvestasi diperlukan perencanaan yang matang. Demikian pula ketika akan melakukan investasi dibidang properti seperti bisnis rumah kos. Untuk menjalankan bisnis ini diperlukan kajian mengenai aspek-aspek yang mempengaruhi konsumen dalam memilih tempat kos. Melalui kuesioner yang dibagikan kepada calon konsumen potensial diperoleh gambaran kebutuhan konsumen dalam memilih tempat kos, yaitu: lokasi, layanan dan fasilitas yang akan diperoleh konsumen. Selanjutnya dilakukan penentuan desain, fasilitas dan kualitas layanan yang sesuai dengan keinginan konsumen. Selain biaya untuk pembelian tanah, akan dihitung juga biaya pembangunan dan fasilitas yang akan diberikan kepada konsumen, sehingga diperoleh total biaya yang akan dikeluarkan (*Cost Streams*). Agar bisnis dapat berjalan sesuai dengan harapan yaitu mendapatkan pendapatan, maka perlu dibuat perkiraan arus kas masuk (*cash in flow*) dan biaya untuk operasional (*cash out flow*). Selisih dari *cash in flow* dengan *cash out flow* akan diperoleh arus kas bersih (*Net Cash Flow*).

Perhitungan analisa finansial bisnis rumah kos mahasiswa di daerah Keputih Surabaya Timur dengan mempertimbangkan 7 days repro dari Bank Indonesia, tingkat inflasi, kenaikan harga tanah dan resiko bisnis dengan umur rencana 15 tahun menguntungkan untuk dilaksanakan dengan kondisi minimal okupansi 60% dengan NPV positif dengan nilai Rp. 266.584.411, IRR sebesar 5,63% dan PP selama 14 tahun 4 bulan.

Kata Kunci : Investasi, rumah kos, *Cashflow*, NPV, IRR, PP.

## ABSTRACT

*Investment needs a good plan, including an investment in property such as a boarding house business. To operate this business, a study is needed to assess aspects influencing customers in choosing boarding house properties. This study collected data using questionnaires asked to potential customers. Attributes influencing customers in choosing a homestay property are identified, namely: location, services and facilities. These attributes determined the design, facilities and quality of services that need to be provided by homestay providers. To assess the feasibility of the homestay business, the cost of land acquisition, the design of the building and facility of the homestay need to be calculated to identify the cost streams of the business. This includes the estimation of income (cash inflows) and costs incurred for operations (cash outflows). The difference between cash inflows and cash outflows is net cash flows.*

*The results of financial analysis in this study, by taking into account 7 days repro from Bank Indonesia, inflation rate, increase in land prices and business risks with a favorable 15-year plan life with a minimum occupancy of 60%, show that the business profitable to implement and will have a positive Net Present Value (NPV) of Rp. 266,584,411, Internal Rate of Return (IRR) of 5.63% and 14 years and 4 months of Payback Period (PP).*

*Keywords: Investment, homestay, cash-flow, NPV, IRR, PP*