

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
RUMAH KOST PULAU ADI DI JALAN PULAU ADI
PEDUNGAN



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

I PUTU SURYADINATA

2115124122

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN MANAJEMEN
PROYEK KONSTRUKSI
2025

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH KOST PULAU ADI DI
JALAN PULAU ADI
PEDUNGAN**

I PUTU SURYADINATA

Program Studi S.Tr Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali
Jl. Raya Uluwatu No. 45, Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali
Telp. (0361) 701981 Laman: www.pnb.ac.id, Email: poltek@pnb.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pembangunan rumah kost Pulau Adi yang berlokasi di Jalan Pulau Adi, Pedungan, Kota Denpasar. Penelitian dilakukan berdasarkan pendekatan aspek finansial dengan metode analisis *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Benefit Cost Ratio (BCR)*. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi lapangan, serta dihitung menggunakan proyeksi selama 20 tahun dengan tingkat bunga 6% per tahun. Hasil analisis memperlihatkan bahwa nilai NPV mencapai Rp2.988.789.633 ($NPV > 0$), IRR mencapai 14,39% ($IRR > MARR\ 6\%$), dan BCR mencapai 1,773 ($BCR > 1$). *Break Even Point (BEP)* tercapai pada tahun ke-10, dengan asumsi tingkat hunian rata-rata mencapai 75%. Berdasarkan ketiga indikator finansial tersebut, proyek pembangunan rumah kost Pulau Adi dinyatakan layak untuk dilaksanakan dan berpotensi memberikan keuntungan jangka panjang yang signifikan.

Kata Kunci: Kelayakan Investasi, Rumah kost, *NPV*, *BCR*, *IRR*, *BEP*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI**

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-80364
Telp. (0361) 701981 | Fax. 701128 | Laman. <https://www.pnb.ac.id> | Email. poltek@pnb.ac.id

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing 1 Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Putu Suryadinata
NIM : 2115124122
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH
KOST PULAU ADI DI JALAN PULAU ADI PEDUNGAN

Telah diperiksa ulang dan dinyatakan selesai serta dapat diajukan dalam ujian Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Politeknik Negeri Bali.

Bukit Jimbaran, 08 Agustus 2025

Dosen Pembimbing 1



Ir. I Wayan Arya, M.T

NIP. 196509271992031002

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI**

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-80364
Telp. (0361) 701981 | Fax. 701128 | Laman. <https://www.pnb.ac.id> | Email. poltek@pnb.ac.id

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing 2 Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Putu Suryadinata
NIM : 2115124122
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH
KOST PULAU ADI DI JALAN PULAU ADI PEDUNGAN

Telah diperiksa ulang dan dinyatakan selesai serta dapat diajukan dalam ujian Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Politeknik Negeri Bali.

Bukit Jimbaran, 07 Agustus 2025

Dosen Pembimbing 2



Ir. Made Mudhina, M.T.

NIP. 196203021989031002



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: www.pnb.ac.id Email: poltek@pnb.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH KOST PULAU ADI
DI JALAN PULAU ADI PEDUNGAN**

Oleh :

I PUTU SURYADINATA

2115124022

**Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana Terapan Manajemen Proyek
Konstruksi Pada Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali**

Disetujui oleh :

Bukit Jimbaran, 8 September 2025

Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I. Nyoman Suardika., M.T

NIP. 196510261994031001

Ketua Program Studi STr - MPK

Dr. Ir. Putu Hermawati., M.T

NIP. 196604231995122001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : I Putu Suryadinata
Nim : 2115124122
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / Sarjana Terapan Manajemen Proyek
Konstruksi
Tahun Akademik : 2024/2025
Judul : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
PEMBANGUNAN RUMAH KOST PULAU ADI
DI JALAN PULAU ADI PEDUNGAN

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi dengan judul di atas, benar merupakan hasil karya **Asli/Original**.

Demikianlah keterangan ini saya buat dan apabila ada kesalahan dikemudian hari, maka saya bersedia untuk mempertanggungjawabkannya.

Bukit Jimbaran, 8 September 2025



I Putu Suryadinata

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH KOST PULAU ADI DI
JALAN PULAU ADI
PEDUNGAN**

I PUTU SURYADINATA

Program Studi S.Tr Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali
Jl. Raya Uluwatu No. 45, Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali
Telp. (0361) 701981 Laman: www.pnb.ac.id, Email: poltek@pnb.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pembangunan rumah kost Pulau Adi yang berlokasi di Jalan Pulau Adi, Pedungan, Kota Denpasar. Penelitian dilakukan berdasarkan pendekatan aspek finansial dengan metode analisis *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Benefit Cost Ratio (BCR)*. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi lapangan, serta dihitung menggunakan proyeksi selama 20 tahun dengan tingkat bunga 6% per tahun. Hasil analisis memperlihatkan bahwa nilai NPV mencapai Rp2.988.789.633 ($NPV > 0$), IRR mencapai 14,39% ($IRR > MARR\ 6\%$), dan BCR mencapai 1,773 ($BCR > 1$). *Break Even Point (BEP)* tercapai pada tahun ke-10, dengan asumsi tingkat hunian rata-rata mencapai 75%. Berdasarkan ketiga indikator finansial tersebut, proyek pembangunan rumah kost Pulau Adi dinyatakan layak untuk dilaksanakan dan berpotensi memberikan keuntungan jangka panjang yang signifikan.

Kata Kunci: Kelayakan Investasi, Rumah kost, *NPV*, *BCR*, *IRR*, *BEP*

**INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS OF THE PULAU ADI
BOARDING HOUSE CONSTRUCTION PROJECT ON
JALAN PULAU ADI, PEDUNGAN**

I PUTU SURYADINATA

*S.Tr Construction Project Management Study Program, Civil Engineering Department, Bali State
Polytechnic Jl. Raya Uluwatu No. 45, Jimbaran, South Kuta, Badung Regency, Bali
Tel. (0361) 701981 Website: www.pnb.ac.id, Email: poltek@pnb.ac.id*

ABTRACK

This study aims to analyze the investment feasibility of the Pulau Adi boarding house construction project, located in Jalan Pulau Adi, Pedungan, Denpasar City. The research is conducted using a financial aspect approach through the analysis methods of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Benefit Cost Ratio (BCR). Data were obtained through observation, interviews, and field documentation, and calculations were carried out based on a 20-year projection with a discount rate of 6% per annum. The results of the analysis show a positive NPV of IDR 2,988,789,633 ($NPV > 0$), an IRR of 14.39% ($IRR > MARR\ 6\%$), and a BCR of 1.773 ($BCR > 1$). The Break Even Point (BEP) is reached in the 10th year, assuming an average occupancy rate of 75%. Based on these financial indicators, the Pulau Adi boarding house construction project is considered feasible and has the potential to generate significant long-term profits.

Keywords : *Investment Feasibility, Boarding House, NPV, BCR, IRR, BEP*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Rumah Kos Pulau Adi Di Jalan Pulau Adi Pedungan” tepat waktu. Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan D4 Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali. Dalam Penyusunan Skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, maka pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom., selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Nyoman Suardika, M.T., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati, M.T., selaku Ketua Program Studi Diploma IV Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Bapak Ir. I Wayan Arya, M.T., selaku Dosen pembimbing pertama.
5. Bapak Ir. Made Mudhina, M.T., selaku Dosen pembimbing kedua.
6. Seluruh dosen dan staff Politeknik Negeri Bali yang telah membantu memberikan pengetahuan serta bimbingan.
7. Keluarga dan teman-teman yang selalu membantu kelancaran dalam penyusunan laporan ini.

Penulis berharap karya tulis ini dapat memberikan manfaat serta menjadi referensi yang berguna bagi para pembaca. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki berbagai kekurangan, sehingga masukan dan saran konstruktif dari pembaca sangat diharapkan demi perbaikan dan penyempurnaan di masa mendatang.

Jimbaran, 15 Agustus 2025

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1. Investasi.....	5
2.1.1 Tujuan Investasi	5
2.1.2 Jenis-jenis Investasi	6
2.1.3 Suku Bunga.....	11
2.2. Investasi Properti	12
2.3. Kelayakan Investasi Properti.....	12
2.4. Properti	14
2.5. Rumah Kos	14
2.6. Proyek.....	15
2.7. Biaya Proyek	15
2.8. Studi Kelayakan Proyek	16
2.9. Review Jurnal Terkait	20
BAB III METODE PENELITIAN	23
3.1. Rancangan Penelitian	22
3.1 Lokasi Proyek dan Waktu Penelitian	24
3.1.1 Lokasi Proyek	24
3.1.2 Waktu Penelitian.....	24
3.3. Penentuan Sumber Data	25
3.4. Pengumpulan Data	25

3.5.	Instrumen Penelitian	27
3.6.	Analisis Data	27
3.7.	Langkah-langkah Penentuan Ekonomi.....	27
3.8.	Kerangka Penelitian	28
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		29
4.1.	Gambaran Umum Kost.....	29
4.2.	Analisa Kelayakan Investasi	36
4.2.1	Net Present Value (NPV).....	44
4.2.2	Benefit Cost Ratio (BCR)	44
4.2.3	<i>Internal Rate Of Return (IRR)</i>	44
4.2.4	<i>Payback Period (PBP)</i>	45
4.3.	Analisis Sensitivitas	45
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		49
5.1	SIMPULAN	49
5.2	SARAN	49
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Lokasi Pembangunan Rumah Kost	24
Gambar 4. 1 Gambar Denah Rumah Kost Pulau Adi	30
Gambar 4. 2 Potongan A-A dan B-B	31
Gambar 4. 3 Potongan C-C	32
Gambar 4. 4 Detail Type Kamar A-B	33
Gambar 4. 5 Detail Type Kamar C-D	34

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Review Jurnal Terkait	20
Tabel 3.1 Waktu Penelitian	24
Tabel 4. 1 Hasil Survei Rumah Kost.....	35
Tabel 4. 2 Biaya Gedung, tanah , dan perizinan	37
Tabel 4. 3 Biaya Peralatan	37
Tabel 4. 4 Rekapitulasi Biaya Modal	38
Tabel 4. 5 Analisis Net Present Value	39
Tabel 4. 6 Analisis Break Event Point	40
Tabel 4. 7 Analisis Internal Rate Of Return.....	41
Tabel 4. 8 Analisis Break Event Point	42
Tabel 4. 9 Analisis Finansial	43
Tabel 4. 10 Analisis Sensitivitas	48

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti tengah memperlihatkan pertumbuhan pesat, sehingga menarik minat banyak investor. Berinvestasi di bidang ini dianggap sebagai langkah strategis untuk mempertahankan nilai dan potensi keuntungan dari aset yang dimiliki. [1]. Pertumbuhan pesat industri properti mendorong meningkatnya intensitas persaingan di antara perusahaan yang bergerak di sektor tersebut. Itu menyebabkan setiap perusahaan semakin meningkat kinerjanya untuk mencapai tujuan perusahaan[2]. Saat ini, sektor properti tengah menjadi tren, terlihat dari menjamurnya pembangunan apartemen, vila, hotel, perumahan, rumah kos, hingga ruko dan pusat pertokoan. Meski sering dianggap sebagai salah satu indikator kemajuan ekonomi, pertumbuhan ini tidak selalu diiringi dengan perencanaan awal yang matang dan terukur. Karena jumlah penduduk Indonesia yang terus meningkat, bisnis properti cukup populer di Indonesia. Dalam dunia bisnis, sesuatu disebut sebagai properti. Investasi di sektor real estate Bali mengalami lonjakan signifikan, khususnya di kawasan strategis sekitar pusat Kota Denpasar. Letak yang menguntungkan mendorong banyak pengembang membangun rumah kos di wilayah ini. Beragam fasilitas pun disiapkan untuk menarik minat dan meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap properti yang ditawarkan. [3]

Faktor yang memengaruhi keputusan konsumen membeli properti meliputi posisi lokasi, rancangan, mutu spesifikasi bangunan, pilihan skema pembayaran, serta besaran harga. [4] Pembangunan rumah kos di wilayah Kota Denpasar melibatkan investasi yang cukup besar dari pihak pengembang, seiring dengan meningkatnya biaya konstruksi setiap tahunnya. Kenaikan biaya ini turut mendorong tingginya tarif sewa per kamar. Meskipun tarif sewa tergolong mahal, minat masyarakat untuk menyewa tetap tinggi. Kondisi ini terjadi karena tempat tinggal merupakan kebutuhan mendasar, terutama bagi pendatang atau perantau yang membutuhkan hunian sementara di kota tersebut.

Rumah kos sendiri memiliki target yang berbeda-beda, seperti rumah kos untuk mahasiswa atau untuk pegawai, sehingga lokasi rumah kos tersebut sangat strategis untuk tinggal di area kampus atau tempat kerja. Selain lokasi yang sangat strategis, rumah kos juga memiliki fasilitas yang berbeda-beda, ada yang menggunakan AC, TV, kamar mandi dalam dan water heater, ada yang hanya menyediakan kasur, lemari, dan meja belajar dan kamar mandi di luar. Sehingga dengan fasilitas yang tertera diatas, rumah kos memiliki harga sewa yang bervariasi mulai dari Rp. 800.000,00 sampai Rp. 2.500.000,00 perbulan, tergantung fasilitas yang dimiliki rumah kos tersebut.

Rumah kos Pulau Adi akan dibangun tingkat dua dengan jumlah kamar 25 kamar minimalis dengan luas 300 m², dan memiliki lahan parkir untuk penghuni. Rumah kos memiliki banyak perbedaan dengan rumah kontrakan dalam banyak hal. Pertama, sewa rumah kos dibayar bulanan atau kelipatan, bukan tahunan seperti rumah kontrakan. Kedua, jangka waktu sewa rumah kos biasanya pendek (bulan), bukan tahunan, dibandingkan dengan rumah kontrakan yang cenderung tahunan. Ketiga, garasi parkir rumah kos dibuatkan untuk bersama, bukan pribadi. Namun, rumah kontrakan biasanya memiliki meteran terpisah. Keempat, ada pengawasan oleh "ibu dan bapak kos" di rumah kos Pulau Adi, sementara rumah kontrakan lebih mandiri. Kelima, aturan tamu rumah kos lebih terbatas, sementara rumah kontrakan lebih bebas, asalkan patuh atas norma agamanya dan adatnya setempat. Keenam, rumah kos cocok untuk pelajar, mahasiswa, atau pekerja luar daerah, sedangkan rumah kontrakan lebih sesuai untuk pasangan suami istri atau keluarga.

Tingginya permintaan akan rumah kost di lokasi strategis, seperti dekat dengan tempat kerja, pusat perbelanjaan, dan perkantoran, menjadi pendorong utama untuk membuat rumah kos di daerah tertentu. Khususnya di Jalan Pulau Adi VI, Pedungan, Kota Denpasar. Letaknya yang strategis karena berdekatan dengan Universitas Bali Dwipa, Kampus Balindo, dan kawasan pertokoan seperti Level 21 Mall, dan restoran. Fenomena ini meningkatkan ketertarikan penulis untuk melakukan penelitian mengenai kelayakan pembangunan rumah kost di daerah tersebut. Lokasi yang dekat dengan kampus dan tempat kerja membutuhkan perencanaan keuangan yang tepat untuk mendapatkan hasil ekonomi terbaik dalam

proses pembangunan rumah kost. Sehingga, penulis mencoba untuk menganalisa kelayakan investasi dari aspek finansial dengan memperhatikan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasar kepada latar belakangnya tersebut, disusun perumusan masalahnya diantaranya:

1. Bagaimanakah kelayakan membangun rumah kost di Pulau Adi bila ditinjau dari NPV, IRR, dan BCR?
2. Berapakah lama waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau *Break Event Point* (BEP)?
3. Apakah investasi tersebut layak berdasarkan analisa sensitivitas?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini yakni bersumber dari apa yang telah dirumuskan pada rumusan masalah yakni:

1. Menentukan tingkat kelayakan investasi pada perumahan tersebut, dengan meninjau dari NPV, IRR, dan BCR
2. Menentukan waktu pengembalian modal pada investasi rumah kos Pulau Adi.
3. Menganalisis kelayakan investasi berdasarkan analisa sensitivitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitiannya ini diinginkan bisa memberi kebermanfaatan bagi penulis maupun pelaku usaha di bidang property maupun konstruksi. Manfaatnya diantaranya:

1. Bagi Mahasiswa kajian ini akan memperluas ilmu terhadap analisis investasi rumah kost
2. Bagi Politeknik Negeri Bali, perolehan kajiannya bisa berfungsi sebagai acuan atau referensi bagi penelitian sejenis, sehingga dapat mendukung proses Pendidikan.
3. Bagi pengusaha property dapat memberi informasi dan acuan dalam pemilihan investasinya.

1.5 Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup dan batasan masalah dari penelitiannya ini, diantaranya:

1. Penelitian dilakukan di pembangunan rumah kos yang berlokasi di Jl. Pulau Adi, Pedungan, Denpasar
2. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan tiga kriteria investasi, yakni: NPV, BCR, dan IRR.
3. Sewa lahan seluas 300 m².
4. Jumlah suku bunga yang berlaku 6% per tahun.
5. Tingkat inflasi ditetapkan mencapai 2,8% per tahun.
6. Umur rencana investasi selama 20 tahun

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi proyek pembangunan Rumah Kost Pulau Adi diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Nilai NPV diperoleh Rp2.988.789.633, BCR 1,773, IRR 14,399% yang berarti proyek pembangunan Rumah Kost Pulau Adi layak untuk dilaksanakan.
2. Dari hasil perhitungan analisis didapat BEP pada tahun ke -10
3. Berdasarkan analisis sensitivitas pada proyek pembangunan Rumah Kost Pulau Adi memperoleh nilai:
 - Berdasarkan hasil analisis bilamana suku bunga naik menjadi 14%, pendapatan tetap dan pengeluaran tetap mendapatkan hasil NPV= Rp. 86.561.320, BCR= 1,024, IRR= 14,399%
 - Berdasarkan hasil analisis bilamana suku bunga naik tetap, pendapatan turun mencapai 6% dan pengeluaran tetap, mendapatkan hasil NPV= Rp. 549.170.769, BCR= 1,142, IRR= 8,240%
 - Berdasarkan hasil analisis bilamana suku bunga tetap, pendapatan tetap dan pengeluaran naik mencapai 16% mendapatkan hasil NPV = Rp. 1.101.573.555, BCR= 1,191, IRR= 10,57%

Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa proyek tersebut masih layak bilamana suku bunga naik sampai 14%, pendapatan menurun sampai 6%, dan pengeluaran naik mencapai 16%.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, saran yang dapat diberikan ialah agar pihak investor atau pengembang segera merealisasikan proyek pembangunan Rumah Kost Pulau Adi, mengingat seluruh indikator kelayakan investasi memperlihatkan hasil yang positif. Nilai NPV mencapai Rp2.988.789.633, BCR mencapai 1,773, dan IRR mencapai 14,399% yang lebih tinggi dari suku bunga rencana 8% memperlihatkan bahwa proyek ini akan

memberikan keuntungan finansial yang signifikan. Lalu, dengan tercapainya titik impas (*Break Even Point*) pada tahun ke-10 dari umur investasi yang direncanakan selama 20 tahun, proyek ini memiliki potensi menghasilkan arus kas bersih selama 10 tahun setelah modal kembali. Hasil analisis sensitivitas yang tetap memperlihatkan kelayakan meskipun terjadi perubahan asumsi biaya dan pendapatan juga memperkuat bahwa proyek ini cukup tahan terhadap risiko finansial. Maka disarankan agar perencanaan teknis dan manajerial dilaksanakan secara optimal untuk menjaga efisiensi biaya dan kualitas bangunan, serta strategi pemasaran dikembangkan secara tepat agar okupansi rumah kost dapat mencapai target sesuai proyeksi pendapatan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] B. Fish, “China Fortune Land Development International (CFLD International),” vol. 2507, no. February, pp. 1–9, 2020.
- [2] Dairse, “Latar belakang penelitian real estate,” no. Kolisch 1996, pp. 49–56, 2009, [Online]. Available: <https://www.bing.com/ck/a?!&&p=f256a87d1652830b3ed4a4283131560ec8169081f0714add18cd230226140a90JmltdHM9MTczMjIzMzYwMA&ptn=3&ver=2&hsh=4&fclid=37cf8d76-daf5-6e83-23f6-9fdedba36fab&psq=latar+belakang+properti&u=a1aHR0cHM6Ly9yZXBvc2l0b3J5LndpZHIhdGFtYS5hYy5p>
- [3] R. Di and J. Gunung, “ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN RUMAH KOS DAN RUKO DI JALAN GUNUNG TALANG, PADANGSAMBIAN DENPASAR,” 2022.
- [4] Y. Susanto and R. Realize, “Pengaruh Kualitas Pelayanan dan Kualitas Produk terhadap Minat Beli Konsumen pada PT Ndexindo Mandiri Indonesia,” *eCo-Buss*, vol. 5, no. 2, pp. 508–518, 2022, doi: 10.32877/eb.v5i2.459.
- [5] B. Contributor, “Apa Itu Investasi: Pengertian, Jenis, dan Contohnya,” Bizhare.id. Accessed: Nov. 08, 2024. [Online]. Available: <https://www.bizhare.id/media/investasi/apa-itu-investasi>
- [6] C. Hamidah and U. Farida, “Analisis Prioritas Investasi Keluarga Tenaga Kerja Indonesia (TKI) di Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo,” *J. Akunt. Dewantara*, vol. 1, no. 1, pp. 97–105, 2017.
- [7] Y. . Wibowo, “Analisis Investasi Proyek Pembangunan perumahan Bhumantara Land PT HUTAMA KARYA,” *Angew. Chemie Int. Ed.* 6(11), 951–952., pp. 5–24, 2021.
- [8] H. Soesanto and H. Dermawan, “Analisis Perbandingan Kelayakan Investasi

Properti Apartemen Dengan House Landed Jakarta Garden City (Jgc),” *J. Apl. Tek. Sipil*, vol. 22, no. 2, p. 163, 2024, doi: 10.12962/j2579-891x.v22i2.14865.

- [9] S. R. Putri, S. El Unas, M. H. Hasyim, J. T. Sipil, F. Teknik, and U. Brawijaya, “Mall Dinoyo Kota Malang,” *Stud. Kelayakan Finans. Pada Proy. Pembang. Mall Dinoyo Kota Malang*, vol. 7, no. 3, pp. 257–263, 2013.
- [10] Novriyadi, “Apa Itu Properti? Pengertian dan Jenisnya,” Lamudi. Accessed: Nov. 08, 2024. [Online]. Available: <https://www.lamudi.co.id/journal/apa-itu-properti/#:~:text=Properti mengacu pada harta berupa tanah dan bangunan,yang terkait dengan kepemilikan dan penggunaan properti tersebut>.
- [11] B. T. Ujianto and B. Maringka, “Kajian Bangunan Rumah Kos Sebagai Upaya Pencapaian Green Architecture Studi Kasus : Rumah Kos Jl. Bendungan Sengguruh No. 19 Kel. Sumbersari, Kec. Lowokwaru Kota Malang,” *PAWON J. Arsit.*, vol. 3, no. 1, pp. 45–56, 2019.
- [12] B. Teguh Ujianto and B. Maringka, “Kajian Bangunan Rumah Kos Sebagai Upaya Pencapaian Green Architecture,” *Pawon J. Arsit.*, vol. 3, no. 01, pp. 45–56, 2019, doi: 10.36040/pawon.v3i01.125.
- [13] T. D. Laksono, “Produktivitas pada proyek konstruksi,” *Teodolita*, vol. 8, no. 2, pp. 11–18, 2018.
- [14] Sindhu Partomo, “Jenis-Jenis Biaya Dalam Proyek,” Ukirama. [Online]. Available: <https://ukirama.com/blogs/jenis-jenis-biaya-dalam-proyek-yang-perlu-anda-tahu-biaya-overhead-salah-satunya/>
- [15] T. K. M. Akbar, “Studi Analisis Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Dari Aspek Teknis Dan Finansial (Feasibility Analysis Study of Housing Project Investment From Technical and Financial Aspects),” pp. 1–101, 2022, [Online]. Available: <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/40694/16511156.pdf?s>

equence=1

- [16] N. P. Putri, S. Soedarsono, and S. Sumirin, “Analisis Kelayakan Investasi Pada Perumahan Dadapan Ika Residence Semarang,” *Rang Tek. J.*, vol. 6, no. 2, pp. 15–23, 2023, doi: 10.31869/rtj.v6i2.3536.
- [17] P. M. P. K. E. T. D4, *Bahan Ajar Ekonomi Teknik*. 2021.
- [18] <https://www.kompas.com/tag/biaya-imb>
- [19] <https://www.bps.go.id/statistics-table/2/Mzc5IzI=/bi-rate.html>
- [20] <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>