

# RUMAH KOST DI SEMARANG DALAM KAJIAN EKONOMI

Isnadi

*Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Semarang*

## Abstract

*Boarding house in urban development, especially adjacent to the campus is the potential, proven over the years similar businesses increasingly widespread, in the management of a person's generally done as a byproduct of domestic life that at first only as a sideline activity or as a social activity, but as with the progress of time and economic demands, then the business has become a boarding house and a promising business venture, in which the manager has dared to invest, to build him a place which is used as a boarding house business, and by taking a business loan in the bank as additional capital, because in fact the reality is a business that has long-term viability, the results of the economic analysis with the assumption of 20 years is a decent effort and has resulted in the value of profit with (NPV) = Rp.25.109.271, with a value of (BCR) = 1.05 with (IRR) = 15.822 %, payback (break even point) is reached at the age of 15.121 years running businesses. With 16 years already achieved payback, based on the assumption that the land is already available, while building and operating costs obtained with a bank loan. with the results of the economic analysis of the above-mentioned operations perspective boarding house enough to use as a sideline in which management is simple and easy.*

**Keywords:** *Boarding House, investments, sideline, campus.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Usaha

Kota Semarang sebagai ibu kota provinsi Jawa Tengah merupakan pusat kegiatan ekonomi, juga memiliki fungsi sebagai pusat pemerintahan dan pendidikan, dari segi ekonomi Kota Semarang berperan sebagai pusat kegiatan perdagangan, industri, dan merupakan pusat pendidikan di wilayah Jawa Tengah. Dengan adanya kegiatan pendidikan yang menjadi barometer wilayah Jawa Tengah, maka akan terjadinya migrasi

Dengan adanya migrasi atau perpindahan tempat hidup, maka di tempat yang baru akan terdapat permintaan tempat tinggal yang cukup tinggi bagi pendatang migrasi tersebut. Adanya permintaan hunian sementara bagi siswa maupun mahasiswa tersebut, maka akan diikuti tumbuhnya tempat indekos yang berada disekitar tempat-tempat pendidikan/kampus. Hal ini tentunya akan meningkatkan perekonomian sekitar kampus dan tempat strategis lainnya. Baik yang menyangkut tempat tinggal, maupun kebutuhan mahasiswa sehari-hari seperti makan, transportasi, kebutuhan buku dan alat tulis dan lain-lainnya sebagaimana disebutkan "oleh Budihardjo (1994) dalam Usaha Emper Depan", Sebagian besar penduduk Indonesia juga memfungsikan rumah sebagai wahana untuk menambah penghasilan pada

kegiatan usaha yang bersifat non formal antara lain seperti warung, kios, salon dan sebagainya.

Peningkatan kebutuhan/permintaan tempat hunian dari tahun-ketahun ini disebabkan pola hidup (*trend*) dikalangan anak muda yang menginginkan hidup mandiri dengan cara berpisah sama orang tua, sehingga kegiatan kampus akan lebih terfokus, disamping ingin hidup tanpa dikekang orang tua. bagi yang datang dari luar kota, tempat kost adalah mutlak diperlukan. Dengan terjadinya pola hidup (*trend*) anak muda tersebut diatas maka usaha bidang kost menjadi ramai.

### Tujuan dari kajian adalah :

1. Untuk mengetahui tingkat kelayakan dari pembuatan usaha kost disekitar kampus, dari segi sosial maupun finansial.
2. Untuk mengetahui tingkat keuntungan maksimal dan waktu pengembalian modal (*Payback perioda*), yang dapat diberikan dari investasi yang dikeluarkan.

### Lingkup Masalah

Dalam kajian ini akan dibahas mengenai Analisis Ekonomi pada pembangunan rumah kost disekitar kampus. Kajian ini hanya pada batasan analisis financial saja, berdasarkan teory perhitungan

*Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Net present value (NPV)*, *intres rate of Ratio (IRR)* serta *Payback Perioda (PP)*. Sedangkan aspek sosial bagi kehidupan anak muda disekitar kampus dengan keberadaan tempat kost hanya diulas pada kegiatan umumnya saja.

## DASAR KAJIAN

### Analisa Kebutuhan Hunian

Kampus merupakan tempat kegiatan pendidikan yang mutlak diperlukan bagi anak muda dalam menuntut ilmu, dengan banyaknya kegiatan kampus menuntut mahasiswa selalu siap setiap saat, baik ketepatan waktu kuliah, pembuatan tugas, kelompok studi maupun kegiatan ekstra. Hal ini tentunya diperlukan tempat yang praktis agar dapat menghemat waktu, antara lain adalah adanya tempat hunian yang dekat dengan kampus, disamping adanya transportasi yang mudah untuk menuju kampus, ditunjang dengan kebutuhan hidup yang diperlukan

Kegiatan kampus memerlukan kegiatan kebersamaan dalam pembahasan tugas dan diskusi akademis yang dilakukan secara kelompok, hal ini juga akan menuntut seorang mahasiswa harus menyediakan waktu dan tempat yang dekat dengan kampus agar tidak tertinggal dengan yang lain, cara yang efektif untuk kegiatan kampus yang demikian adalah bertempat tinggal disekitar kampus hal ini menjadi tuntutan agar dapat aktif disetiap kegiatan. Pola hidup (*Trend*) kawula muda sekarang banyak yang menginginkan hidup mandiri, dengan kegiatan dan kesibukannya anak muda lebih memilih berpisah dengan orang tua yang notabennya hidup dengan orang tua tidak perlu repot, dimana semua serba ada tidak mencari sendiri, tetapi ternyata hal ini tidak menyebabkan mereka bebas dalam kegiatan sehari-hari, walaupun tempat tinggalnya didalam kota banyak mahasiswa yang memilih tinggal kost bersama-sama teman kuliahnya.

### Analisa Ekonomi.

Untuk menganalisa usaha berdasarkan teori ekonomi terdapat beberapa indikator menurut (Widayadi W 1996), untuk mengetahui layak maupun tidak, serta berapa waktu pengembalian modal atau terjadinya *Break Event Point* sehingga prediksi suatu usaha sudah dapat diketahui sejak awal, apabila asumsi yang ada masuk akal dan dapat diterima, maka analisa dasar teori ini dapat

mendekati hasil yang sebenarnya, beberapa indikator dalam analisa ekonomi diantaranya dapat digunakan seperti berikut ini.

#### 1. Net Present Value (NPV)

*Net Present Value (NPV)* sering diterjemahkan sebagai nilai bersih sekarang. NPV dari suatu proyek atau gagasan usaha merupakan nilai sekarang (*present value*) dari selisih antara manfaat (*benefit*) dengan biaya (*cost*) pada potongan *discount rate* tertentu. NPV merupakan kelebihan manfaat (*benefit*) dibandingkan dengan biaya (*cost*) (A. Choliq dkk, 1994).

$$NPV = \sum_{t=0}^{t=n} \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}$$

#### 2. Benefit Cost Ratio (BCR)

BCR ini digunakan untuk menunjukkan nilai manfaat (*Benefit*) dibandingkan dengan nilai biaya (*Cost*), jika terdapat nilai positif antar perbandingan *Benefit* dibanding *Cost* maka investasi diasumsikan layak dilakukan  $BCR = B/C (>1)$  positif/layak

$$BCR = \frac{\sum_{t=0}^t PV(B)}{\sum_{t=0}^t PV(C)}$$

#### 3. Internal Rate of Return (IRR)

Tujuan perhitungan *IRR* adalah untuk mengetahui persentase keuntungan dari suatu proyek tiap-tiap tahun. Selain itu, *IRR* juga merupakan alat ukur kemampuan proyek dalam mengembalikan bunga pinjaman. Pada dasarnya *IRR* menunjukkan tingkat bunga yang menghasilkan *NPV* sama dengan Nol. Dengan demikian untuk mencari *IRR* kita harus menaikkan faktor potongan *discount factor (DF)* sehingga tercapai nilai *NPV* sama dengan nol.

$$IRR = I_1 + \frac{NPV^{(+)}}{NPV^{(+)} - NPV^{(-)}} (I_2 - I_1)$$

#### 4. Payback Periode (PP)

*PP* yaitu perhitungan untuk menentukan waktu yang diperlukan untuk mencapai pengembalian modal atau biaya investasi yaitu saat *NPV*, terjadi nilai 0, disebut sebagai *Break Event Point*, dimana terjadinya pengembalian modal usaha.

(*BEP*) adalah terjadinya perpotongan pada perubahan nilai *NPV* negatif menuju ke *NPV* positif di titik itulah sebenarnya waktu yang diperlukan dalam pengembalian investasi.

$$PP = \text{Thn ke } n + \frac{NPV +}{NPV + - NPV -}$$

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisa Lokasi**

Lokasi disekitar kampus merupakan tempat strategis, dimana segala kegiatan kampus berada di sana, baik yang menyediakan kebutuhan hidup maupun keperluan pendidikan yang sangat diperlukan bagi keperluan mahasiswa, sehingga sangat mempermudah bagi mahasiswa untuk melakukan aktifitasnya. Lokasi yang dekat dan strategi menjadi pilihan bagi mahasiswa yang akan kost, tentunya hal ini akan dibarengi dengan tarip atau harga sewa kamar, semakin dekat dan strategis dengan kampus maka harganya akan semakin mahal, Mahasiswa dapat memilih tempat yang sedikit lebih jauh tetapi dengan memiliki kendaraan sendiri maka harganya akan lebih murah. Namun lokasi yang sangat dekat dengan kampus pun biasanya tidak terlalu banyak yang senang, karena suasananya masih seperti dikampus.

Dengan perkembangan yang pesat pada daerah disekitar kampus, tentunya akan mempengaruhi harga tanah, sudah menjadi hal biasa lokasi yang dekat dan strategis dengan kampus pun tanahnya menjadi sangat mahal, disamping jumlahnya yang sangat terbatas, untuk menyiasati hal tersebut dapat dipilih lokasi yang masih dapat dijangkau oleh mahasiswa, disamping sudah banyak penunjang dan fasilitas kegiatan bagi keperluan mahasiswa, seperti tempat foto copy, warung internet, warung makan, toko buku dan alat tulis. Tempat yang seperti itu akan dipilih.

### **Analisa Kebutuhan Sosial**

Disamping kebutuhan untuk keperluan akademik, mahasiswa juga sebagai makhluk sosial memerlukan sosialisasi dengan masyarakat, seperti kebutuhan olah raga, kesenian, dan kerohanian, dengan segala fasilitas kampus maka mahasiswa akan lebih aktif untuk melakukan kegiatan didalam kampus, dengan hunian disekitar kampus akan banyak mendukung kegiatan akademik khususnya, serta kegiatan ekstra lainnya.

Kegiatan sosial lainnya adalah pergaulan anak muda yang senang banyak teman, pada dasarnya kehidupan sosial bagi mahasiswa kost itu akan lebih kental, Walaupun sebenarnya kegiatan sosial dengan cara anak muda sekarang ini juga

sangat rentan terjadi penyalahgunaan, dimana banyak terjadi pergaulan yang salah, seperti pecandu narkoba, pergaulan sek bebas, atau bahkan kegiatan aliran keras yang mengarah ke terorisme, hal ini tergantung dari individu dan lingkungan kampus itu sendiri, namun secara umum berpenghuni di dekat kampus lebih banyak nilai positif dari pada tinggal cukup jauh dengan kampus, seperti pada mahasiswa lokal yang memiliki tempat yang jarak dengan kampus lebih dari 10km, bahkan tidak jarang mahasiswa di kota yang sama memilih kost untuk tempat istirahat dan untuk mengerjakan tugas kampus bersama.

### **Analisa Pemasaran**

Dilokasi kampus yang masih berkembang, pada umumnya tempat kost masih sangat banyak diperlukan, pada kenyataannya lokasi kost yang dekat dengan kampus sudah penuh terisi. Sehingga bagi pendatang baru biasanya akan mencari lokasi yang sedikit lebih jauh dan bahkan di luar ring kampus dengan jarak sekitar 5 km.

Sehingga dalam hal ini kebutuhan akan tempat kost di sekitar kampus tetap saja peluangnya cukup tinggi. Untuk pemasarannya dapat dilakukan dengan promosi di dalam kampus, seperti di kantin, dan berupa informasi selebaran maupun di tempat parkir yang meng informasikan tentang fasilitas dan tempat kost yang nyaman. Adapun untuk fasilitas dan kapasitas biasanya dibuat dengan kelas sesuai dengan tarip umum yang ada dipasaran kisaran harga sewa kamar yang berlaku secara umum. diasumsikan menjaring pada ekonomi tengah dan bawah, dimana harga relatif ekonomis, sebagai pertimbangan hunian yang kelas seperti inilah yang paling laku dan banyak diminati. sebagai mahasiswa masih banyak kebutuhan yang lebih utama yang terkait dengan akademik, sehingga hunian dan tempat tinggal banyak yang memanfaatkan kelas ekonomi yang cukup untuk hunian dan belajar.

### **Aspek teknik dan Operasional**

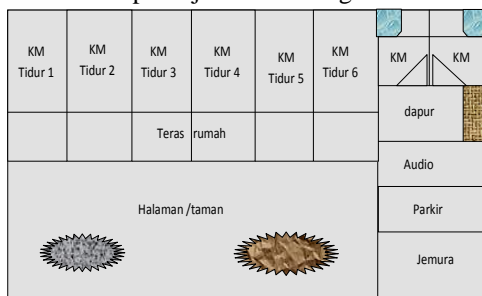
#### **1. Perencanaan**

Peerencanaan bangunan dibuat dengan design yang sederhana, dengan lantai 1, dengan tata ruang yang mudah dan akrab bagi penghuninya, sehingga semua penghuni bisa saling mengenal

dan bertegur sapa. Di mana untuk tiga kamar yang masing- masing diisi 2 orang, terdapat fasilitas 1 kamar mandi yang luas, di tengah beberapa kamar terdapat ruang umum yang terdapat fasilitas ruang santai untuk menonton televisi bersama, dan dapur umum. Di sudut leter-L ada satu ruang parkir dalam. Di halaman luar terdapat tempat parkir kendaraan bagi tamu yang berkunjung, serta beberapa tanaman pohon pelindung agar suasana di kamar tidak terasa panas, karena ruang kamar tidak dirancang menggunakan AC.

## 2. Skema Lay Out halaman

Bangunan dibuat dengan leter-L, dengan posisi halaman di tengah dengan harapan pandangan yang luas, walaupun dengan tanah yang minimal. Di sekitar bangunan ditanami pohon-pohon penebih, agar dapat digunakan tempat parkir di bawah pohon, maupun untuk penyejuk bangunan secara rinci dapat dijabarkan sebagai berikut :



Gambar 1. Layout Bangunan Lantai 1 & 2

Tabel 1. Asumsi harga sewa kamar (kost)

No	Ruang	Luas	Jumlah	Ketemgan
1	Kamar Tidur	12 m <sup>2</sup>	12	Kap. 24 org
2	Kamar mandi	6 m <sup>2</sup>	4	Kap. 6 org
3	Hall tengah	12 m <sup>2</sup>	1	umum
4	Dapur umum	6 m <sup>2</sup>	1	umum
5	Perkir dalam	16 m <sup>2</sup>	1	umum
6	Halaman	150 m <sup>2</sup>		umum

## 3. Analisa Keuangan.

Untuk Pembiayaan pembangunan ada dua biaya yang diperlukan adalah sebagai berikut :

- Biaya pengadaan tanah :  
Biaya pengadaan tanah adalah dari modal milik sendiri dimana tanah yang telah ada akan digunakan untuk mengajukan kredit usaha dengan sertifikat tanah yang digunakan sebagai jaminan bank.
- Biaya Konstruksi dan operasional  
Biaya ini digunakan untuk membangun fisik bangunan diatas tanah yang telah tersedia, untuk pembangunan diasumsikan

tiap m<sup>2</sup> diperlukan biaya Rp.1.250.000,- berdasarkan asumsi pasar saat sekarang, sedangkan rincian perhitungan kebutuhan biaya Tanah dan Bangunan ditampilkan pada tabel 2. berikut ini :

Tabel 2. Asumsi biaya pembangunan dan harga tanah

No	Uraian	Kuantitas	Harga Ribuan (Rp)	Anggaran Ribuan (Rp.)	Keterangan
1	Pengadaan Tanah	350 m <sup>2</sup>	1.000.000,	350.000	sudah siap
2	Bangunan	180 m <sup>2</sup>	1.250.000,	225.000	
3	Halaman/ paving	170 m <sup>2</sup>	60.000,-	102.000	
4	Pagar	50 m	100.000,-	5.000	
5	Listrik dan air	Ls	7.500.000,	7.500	Kap.1300 wat
Jumlah biaya				339.500	Pengajuan kredit bank
Dibulatkan				340.000	

Biaya ini yang diharapkan dapat bantuan kredit dari kucuran bank. dengan pengembalian untuk jangka panjang dengan waktu 20 tahun dan masa penundaan angsuran selama pembangunan 6 bulan tidak mengangsur karena asumsinya belum menghasilkan produksi, atau belum dapat menerima sewa kamar.

## 4. Pendapatan

Pendapatan didapat dari ongkos sewa kamar yang terdiri dari 12 kamar yang ada, diperkirakan rata-rata kamar laku disewa 90 %, atau sekitar 11 kamar, sedangkan 1 kamar dianggap kosong. tarif sewa untuk 1 orang Rp. 250 000,- per bulan atau Rp. 500.000 per kamar. Pendapatan diperkirakan akan mengalami kenaikan akibat inflasi, yang diasumsikan 20 % tiap tahunnya di Tabel 5. Analisa Ekonomi berdasarkan bunga pinjaman 16%

Tabel 3. Asumsi pendapatan tiap tahun :

No	Uraian	Jumlah	Harga Ribuan (Rp.)	Pendapatan Ribuan(Rp.)	Keterangan
1	Kamar	11	500.	5.500	Tiap bulan
2	Jumlah Pendapatan			66.000	Tahunan

Pendapatan diatas diasumsikan meningkat 20 %, untuk perioda 5 tahun

Tabel 4 Asumsi operasional tiap tahun :

No	Uraian	Jumlah	Harga satuan Ribuan (Rp.)	Pendapatan Ribuan (Rp.)	Keterangan
1	Biaya Listrik	Ls	400	4.800.	
2	Honor keamanan	1	600.	7.200.	
3	Maintenance bangunan	Ls	500.	500.	Tahunan
Jumlah Pendapatan				12.500.	

**Tabel . Asumsi suku bunga bank 16% per tahun**

Tahun	Tahun ke	B (benefit) (Rp.)	C (Cost) (Rp.)	(B – C) (Rp.)	NPV (Rp.)	PV Benefit (Rp.)	PV Cost (Rp.)	NPV Kumulatif (Rp.)
2011	0	-	340.000.000	-340.000.000	-340.000.000	-	340.000.000	-340.000.000
2012	1	66.000.000	12.500.000	53.500.000	46.120.690	56.896.552	10.775.862	-293.879.310
2013	2	66.000.000	12.500.000	53.500.000	39.759.215	49.048.751	9.289.536	-254.120.095
2014	3	66.000.000	12.500.000	53.500.000	34.275.186	42.283.406	8.008.221	-219.844.910
2015	4	66.000.000	12.500.000	53.500.000	29.547.574	36.451.212	6.903.639	-190.297.336
2016	5	66.000.000	12.500.000	53.500.000	25.472.046	31.423.459	5.951.413	-164.825.290
2017	6	79.200.000	15.000.000	64.200.000	26.350.393	32.507.027	6.156.634	-138.474.897
2018	7	79.200.000	15.000.000	64.200.000	22.715.856	28.023.299	5.307.443	-115.759.041
2019	8	79.200.000	15.000.000	64.200.000	19.582.634	24.158.016	4.575.382	-96.176.407
2020	9	79.200.000	15.000.000	64.200.000	16.881.581	20.825.876	3.944.295	-79.294.825
2021	10	79.200.000	15.000.000	64.200.000	14.553.087	17.953.341	3.400.254	-64.741.738
2022	11	95.040.000	18.000.000	77.040.000	15.054.918	18.572.422	3.517.504	-49.686.820
2023	12	95.040.000	18.000.000	77.040.000	12.978.378	16.010.709	3.032.331	-36.708.443
2024	13	95.040.000	18.000.000	77.040.000	11.788.256	13.802.335	2.614.079	-25.520.186
2025	14	95.040.000	18.000.000	77.040.000	9.645.049	11.898.565	2.253.516	-15.875.137
2026	15	95.040.000	18.000.000	77.040.000	8.314.697	10.257.383	1.942.686	-7.560.440
2022	16	114.048.000	21.600.000	92.448.000	8.601.411	10.611.086	2.009.675	1.040.971
2023	17	114.048.000	21.600.000	92.448.000	7.415.009	9.147.488	1.732.479	8.455.980
2024	18	114.048.000	21.600.000	92.448.000	6.392.249	7.415.000	1.493.516	14.848.230
2025	19	114.048.000	21.600.000	92.448.000	5.510.560	6.798.074	1.287.514	20.358.789
2026	20	114.048.000	21.600.000	92.448.000	4.750.483	5.860.408	1.109.926	25.109.272

NPV 20 = Rp 25.109.272      NPV 16 = Rp 1.040.971      NPV 15 = -Rp7.560.440  
 BCR 20 = 1.059      PP = 15.121  
 IRR 20 = 15.822%

**Tabel 6. Asumsi suku bunga bank. 15,5 % per tahun**

Tahun	Tahun ke	B (benefit) (Rp.)	C (Cost) (Rp.)	(B – C) (Rp.)	NPV (Rp.)	PV Benefit (Rp.)	PV Cost (Rp.)	NPV Kumulatif (Rp.)
2011	0	-	340.000.000	-340.000.000	-340.000.000	-	340.000.000	-340.000.000
2012	1	66.000.000	12.500.000	53.500.000	46.320.346	57.142.857	10.822.511	-293.679.654
2013	2	66.000.000	12.500.000	53.500.000	40.104.196	49.474.335	9.370.139	-253.575.458
2014	3	66.000.000	12.500.000	53.500.000	34.722.248	42.834.922	8.112.267	-218.853.210
2015	4	66.000.000	12.500.000	53.500.000	30.062.552	37.086.513	7.023.961	-188.790.658
2016	5	66.000.000	12.500.000	53.500.000	26.028.184	32.109.535	6.081.351	-162.762.475
2017	6	79.200.000	15.000.000	64.200.000	27.042.269	33.360.556	6.318.287	-135.720.206
2018	7	79.200.000	15.000.000	64.200.000	23.413.220	28.883.598	5.470.378	-112.306.986
2019	8	79.200.000	15.000.000	64.200.000	20.271.186	25.007.444	4.736.258	-92.035.801
2020	9	79.200.000	15.000.000	64.200.000	17.550.810	21.651.467	4.100.657	-74.484.990
2021	10	79.200.000	15.000.000	64.200.000	15.195.507	18.745.859	3.550.352	-59.289.484
2022	11	95.040.000	18.000.000	77.040.000	15.787.539	19.476.217	3.688.677	-43.501.944
2023	12	95.040.000	18.000.000	77.040.000	13.668.865	16.862.525	3.193.660	-29.833.079
2024	13	95.040.000	18.000.000	77.040.000	11.834.515	14.599.589	2.765.074	-17.998.564
2025	14	95.040.000	18.000.000	77.040.000	10.246.334	12.640.337	2.394.003	-7.752.230
2026	15	95.040.000	18.000.000	77.040.000	8.871.285	10.944.015	2.072.730	1.119.055
2026	16	114.048.000	21.600.000	92.448.000	9.216.919	11.370.405	2.153.486	10.335.974
2026	17	114.048.000	21.600.000	92.448.000	7.980.016	9.844.506	1.864.490	18.315.990
2026	18	114.048.000	21.600.000	92.448.000	6.909.105	8.523.382	1.614.227	25.225.095
2026	19	114.048.000	21.600.000	92.448.000	5.981.909	7.379.552	1.397.642	31.207.005
2026	20	114.048.000	21.600.000	92.448.000	5.179.142	6.389.222	1.210.080	36.386.147

NPV 20 = Rp 36.386.147      NPV 15 = Rp 1.119.055      NPV 14 = -Rp7.752.230  
 BCR 20 = 1.085  
 IRR = 15.822%

## KESIMPULAN DAN SARAN

1. NPV :  
NPV20 dengan suku bunga pinjaman 16% menghasilkan Rp.25.109.272,- (NPV > 0).  
Layak  
NPV16 dengan suku bunga pinjaman 16% menghasilkan Rp.1.040.971,- (NPV > 0).  
Tahun ke 16  
Artinya pada tahun ke 16 sudah mendapatkan keuntungan Rp.1.040.971,- sedangkan untuk waktu ke 20 tahun diperoleh keuntungan sebesar Rp. 25.109.272,-
2. BCR  
BCR pada perhitungan dengan tingkat suku bunga pinjaman : 16% (BCR>1) layak
3. IRR dari hasil perbandingan NPV1 dan NPV2 dihasilkan : 15.822 %
4. Payback Periode (PP)  
PP dihitung menghasilkan umur 15,121 tahun untuk mengembalikan modal investasi

Dari keempat poin di atas (1 s/d 4) menunjukkan bahwa Pembuatan rumah Kost disekitar kampus layak dari segi ekonomi. dimana periode pengembalian modal perlu waktu yang cukup panjang setelah 16 tahun

### Saran.

Dari hasil analisa ekonomi di atas.

1. Pembangunan Rumah kost merupakan kegiatan swasta yang dapat dilaksanakan oleh rumah tangga atau usaha sampingan yang dalam perhitungan kelayakan diperoleh kesimpulan layak dari segi ekonomi sebagai investasi jangka panjang. (20 Tahun) karena dengan periode waktu 16 tahun sudah terjadi pengembalian modal.

2. Dari segi ekonmi Pembangunan rumah kost diatas dapat mengembalikan modal dalam waktu 15,121 tahun, yang artinya bila diasumsikan selama 20 tahun sudah mendapatkan untung secara ekonomi
3. Dari investasi sudah mendapatkan keuntungan sisa bangunan, karena untuk waktu 20 tahun diperkirakan bangunan masih dapat digunakan
4. Dari harga tanah jelas masih dapat manfaat tanah yang harganya pada tahun ke 20 ada peningkatan harga

### Ucapan Terimakasih.

Penulis sampaikan terimakasih pada nara sumber utamanya selaku pengusaha kost, yang telah memberikan informasi dan gambaran umum kondisi lapangan yaitu, Bp. H Azis Timoho, dan Bp. Sugiyono Raden Tembalang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Kodoati J. Robet, 1995."Analisis Ekonomi Teknik', Andy Ofset, Yogyakarta
- Kodoati J. Robet, 2003. "Rekayasa dan Manajemen Infrastruktur", Pustaka pelajar, Yogyakarta
- Manulang Rio, 2013, "Pintar Membangun dan Mendesign Rumah", Transmedia Pustaka, Jakarta.
- Swadarma Doni, 2013, "Rumah Rangka Baja Ringan", Media Kom (K), Jakarta.
- W. Widayat widayadi, 1996, "Penghantar Manajemen Proyek dan Ekonomi teknik', Jurusan Teknik sipil, FTSP-UI, Jakarta
- Dialog oleh P. Raden, P.H.Azis, tahun 2011, Pemilik Rumah Kost.