

ABSTRAK

Rumah kos merupakan jasa penyedia atau penyewaan tempat tinggal sementara yang terdiri dari beberapa kamar dan setiap kamarnya menyediakan fasilitas yang telah ditentukan oleh pemilik kos. Jumlah mahasiswa Universitas Telkom yang tiap tahunnya meningkat dan keuntungan dari usaha rumah kos memungkinkan pemilik modal untuk membuka usaha rumah kos di sekitaran Universitas Telkom. Analisis kelayakan adalah studi mengenai layak atau tidaknya mengoperasikan perusahaan berdasarkan keuntungan yang diperoleh. Metode analisis kelayakan yang digunakan adalah aspek pasar, aspek teknis, dan aspek keuangan serta analisis sensitivitas. Aspek pasar dilakukan untuk mengetahui pangsa pasar usaha yang dijalankan, strategi pemasaran yang dilakukan dengan penyebaran kuesioner. Aspek teknis dilakukan untuk mengetahui lokasi usaha, *layout* dan kebutuhan fasilitas. Aspek finansial dilakukan untuk mengetahui biaya investasi, biaya operasional, biaya produksi dan kebutuhan sumber dana, lalu diolah menggunakan metode *NPV*, *IRR* dan *PBP*. Data pasar yang diperoleh dari hasil kuesioner yang disebar ke mahasiswa Universitas Telkom, didapatkan hasil pasar potensial sebesar 89%, pasar tersedia sebesar 89%, pasar sasaran sebesar 0,04%. Lokasi usaha rumah kos berada di Jl. Telekomunikasi, Gang Bu Garmi 2 No 56, Lengkong, Kec. Bojongsoang. Aspek teknis didapatkan kriteria kelayakan usaha rumah kos yaitu nilai $NPV > 0$, nilai $IRR > MARR$, sehingga usaha rumah kos ini dikatakan layak karena memenuhi semua kriteria tersebut. Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui dampak perubahan variabel tertentu terhadap keuntungan usaha. Variabel yang diukur dalam penelitian ini yaitu sensitivitas kenaikan biaya operasional dan penurunan demand dengan nilai yang didapatkan yaitu 280% pada kenaikan biaya operasional dan 9% pada penurunan demand.

Kata Kunci: Usaha Rumah Kos, Universitas Telkom, Analisis Kelayakan, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, Analisis Sensitivitas