

ABSTRAK

Rumah kost merupakan tempat tinggal sementara yang berupa kamar, rumah atau bangunan yang disewakan kepada pihak lain dengan membayarkan sewa yang telah disepakati dalam periode tertentu. Usaha rumah kost berlokasi di Desa Sukamahi, Kec. Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Penelitian ini memiliki batasan dan asumsi yang digunakan yaitu ruang lingkup yang digunakan hanya terbatas di Kecamatan Cikarang Pusat, aspek studi kelayakan yang digunakan hanya tiga sebagai perhatian utama, dan pajak, suku bunga, inflasi, dan kondisi ekonomi lainnya seperti harga peralatan, perlengkapan, biaya jasa, biaya operasional dianggap stabil selama melakukan penelitian. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah usaha rumah kost layak untuk dijalankan atau tidak layak dijalankan ditinjau dari aspek pasar menggunakan metode STP (*Segmenting, Targeting, Positioning*), bauran pemasaran 4P dan proyeksi estimasi demand. Aspek teknis didapatkan menggunakan spesifikasi teknis apa saja yang dibutuhkan usaha. Aspek finansial didapatkan menggunakan metode NPV, IRR dan PBP. Didapatkan hasil untuk pasar potensial sebesar 79%, pasar tersedia sebesar 77% dari pasar potensial dan pasar sasaran sebesar 0,14% dari pasar tersedia. Analisis aspek teknis dilakukan untuk mengetahui lokasi, layout, fasilitas dan kebutuhan tenaga kerja yang dibutuhkan. Pada aspek finansial didapatkan Nilai NPV yang diperoleh sebesar Rp 778.136.849, IRR sebesar 24,07% dan PBP sebesar 4,36 tahun. Kriteria yang harus dipenuhi untuk suatu usaha dikatakan layak yaitu nilai NPV > 0, Nilai IRR > MARR. Sehingga usaha rumah kost pada penelitian ini dikatakan layak karena memenuhi semua kriteria tersebut. Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh jika variable tertentu mengalami perubahan yang akan berdampak pada perolehan keuntungan suatu usaha. Variabel-variabel yang diukur pada penelitian ini yaitu penurunan harga sewa dengan nilai sensitivitas sebesar 60,67% dan kenaikan biaya tenaga kerja langsung dengan nilai sensitivitas sebesar 1067,737%.

Kata kunci — ***Analisis Kelayakan, Aspek Pasar, Aspek Teknis, Aspek Finansial, Analisis***