

## ABSTRAK

Kos Putri Bu Nafi'ah merupakan hunian yang berfungsi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu. Usaha berlokasi di Jl. Raya Modong No.5, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Selama berjalannya usaha Kos Putri Bu Nafi'ah terdapat akar masalah yang dihadapi oleh pemilik kos yaitu banyaknya kamar kos yang kosong pada tiap bulannya. Untuk mengurangi jumlah kamar kos yang kosong dilakukan pengembangan usaha dengan melakukan penambahan kamar mandi dalam pada 10 kamar kos. Penelitian dilakukan dengan analisis kelayakan yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial untuk mengetahui apakah penambahan kamar mandi dalam tersebut layak untuk dilakukan pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah. Aspek pasar dilakukan untuk mengetahui potensi usaha yang dijalankan dan strategi pemasaran yang dilakukan dengan penyebaran kuesioner. Aspek teknis dilakukan untuk mengetahui lokasi, *layout*, kebutuhan fasilitas dan kebutuhan tenaga kerja. Aspek finansial dilakukan untuk mengetahui biaya investasi, biaya operasional dan produksi, kebutuhan sumber dana dan biaya yang akan diolah pada laporan laba rugi, aliran kas, dan neraca. Didapatkan kriteria kelayakan pada usaha Kos Putri Bu Nafi'ah yaitu nilai  $NPV > 0$ , Nilai  $IRR > MARR$ . Sehingga usaha rumah kos pada penelitian ini dikatakan layak karena memenuhi semua kriteria tersebut. Analisis sensitivitas pada kamar Kos Putri Bu Nafi'ah yaitu sensitivitas kenaikan biaya operasional dan sensitivitas penurunan demand didapatkan nilai sensitivitas dengan NPV positif sehingga usaha tidak rugi dan dapat dijalankan.

**Kata Kunci:** Kos Putri Bu Nafi'ah, Analisis Kelayakan, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, Analisis Sensitivitas