

SKRIPSI

**SIMULASI STUDI KELAYAKAN INVESTASI
RUMAHKOS DI KOTA BANDUNG**



**MICHAEL GARVIN
NATASAPUTRANPM : 2017410005**

PEMBIMBING : Ir. Yohanes Lim Dwi Adianto, M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK
SIPIIL**

**(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 1788/SK/BAN-
PT/Akred/S/VII/2018)**

**BANDUNG
SEPTEMBER
2021**

SKRIPSI

**SIMULASI STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH
KOS DI KOTA BANDUNG**



MICHAEL GARVIN NATASAPUTRA
NPM : 2017410005

PEMBIMBING : Ir. Yohanes Lim Dwi Adianto, M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)
BANDUNG
SEPTEMBER
2021

SKRIPSI

**MULASI STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH
KOS DI KOTA BANDUNG**



**MICHAEL GARVIN NATASAPUTRA
NPM : 2017410005**

BANDUNG, 2 AGUSTUS 2021

PEMBIMBING:

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)
BANDUNG
SEPTEMBER
2021**

SKRIPSI
SIMULASI STUDI KELAYAKAN INVESTASI
RUMAH KOS DI KOTA BANDUNG



NAMA: MICHAEL GARVIN
NATASAPUTRA NPM:
2017410005

PEMBIMBING: Ir. Yohanes Lim Dwi Adianto, M.T.

**KO-
PEMBIMBING:** -

PENGUJI 1: Theresita Herni S., Ir., M.T.

PENGUJI 2: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN FAKULTAS
TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No.1788/SK/BAN-
PT/Akred/S/VII/2018)
BANDUNG
SEPTEMBER
2021

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai

berikut: Nama : Michael Garvin Natasaputra

NPM 2017410005

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas Teknik, Universitas Katolik

Parahyangan Menyatakan bahwa skripsi / tesis / disertasi*)

dengan judul:

**SIMULASI STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH KOS DI
KOTABANDUNG**

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karyasaya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan: di

Bandung Tanggal:



25 Agustus 2021

Michael Garvin Natasaputra

NPM: 201741005

ABSTRAK

SIMULASI STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH KOS DI KOTA BANDUNG

Michael Garvin Natasaputra

NPM: 2017410005

Pembimbing: Ir. Yohanes Lim Dwi Adianto, M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

**(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)
BANDUNG
SEPTEMBER 2021**

ABSTRAK

Rumah kos merupakan sebuah tempat tinggal sementara yang diminati oleh pendatang dari luar kota karena harganya yang terjangkau dan merupakan salah satu bentuk investasi yang cukup berkembang di Kota Bandung. Dalam membuat sebuah keputusan investasi, diperlukan beberapa perhitungan dan pertimbangan agar mendapatkan hasil investasi yang optimal. Pada penelitian ini, studi kasus dilakukan terhadap Rumah Kos X yang berada di Kota Bandung yang sudah berdiri sejak tahun 2012 dan memiliki tingkat okupansi yang cukup baik. Penelitian ini memiliki tujuan untuk memperhitungkan biaya investasi yang dibutuhkan dan jenis rumah kos yang dapat menghasilkan hasil investasi yang lebih baik, sehingga dilakukan simulasi terhadap Rumah Kos X dengan rumah kos yang disimulasikan dengan jenis kamar yang berbeda dari Rumah Kos X tetapi memiliki luas lahan dan bentuk bangunan yang sama. Simulasi Rumah Kos Y memiliki jumlah kamar yang lebih banyak daripada Rumah Kos X karena pada simulasi Rumah Kos Y, setiap kamar didesain dengan furnitur khusus yang dapat memanfaatkan ruang vertikal sehingga dapat dibangun kamar dengan jumlah yang lebih banyak daripada Rumah Kos X. Kamar pada Rumah Kos Y memiliki 86 kamar dan Rumah Kos X memiliki 46 kamar. Analisa kelayakan investasi dilakukan dengan metode NPV (*Net Present Value*) dimana analisa investasi dikatakan layak jika ($NPV > 0$) dan dikatakan tidak layak jika ($NPV < 0$). Pada hasil analisis kelayakan investasi didapatkan bahwa Rumah Kos Y dan Rumah Kos X layak secara finansial untuk dibangun. Pada Rumah Kos X minimum tingkat okupansi dengan nilai $NPV > 0$ adalah 80%, sedangkan pada Rumah Kos Y nilai NPV minimum dengan $NPV > 0$ adalah 70%. Berdasarkan analisis IRR, Rumah Kos Y lebih menguntungkan daripada Rumah Kos X.

Kata Kunci: Rumah Kos, Analisa Studi Kelayakan Investasi, Net Present Value

ABSTRACT
SIMULATION OF FEASIBILITY STUDY OF
BOARDING HOUSE INVESTMENT IN
BANDUNG CITY

Michael Garvin

NatasaputraNPM:

2017410005

Advisor: Ir. Yohanes Lim Dwi Adianto, M.T.

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING DEPARTMENT OF
CIVIL

ENGINEERING

(Acredited By BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)

BANDUNG

SEPTEMBER 2021

ABSTRACT

A boarding house is a temporary residence that is in demand by immigrants from outside the city because of its affordable price and is a form of investment that is quite developed in the city of Bandung. In making an investment decision, several calculations and considerations are needed in order to obtain optimal investment results. In this study, a case study was conducted on the X boarding house in the city of Bandung, which has been established since 2012 and has a fairly good occupancy rate. This study has the aim of calculating the required investment costs and the type of boarding house that can produce better investment returns, so that a simulation of the X boarding house is carried out with a simulated boarding house with a different type of room than X boardinghouse but has a land area and shape. the same building. The boarding house simulation Y has morerooms than the boarding house X because in the simulation boarding house Y, each room is designedwith special furniture that can take advantage of vertical space so that more rooms can be built thanboarding house X. Rooms in the boarding house Y has 86 rooms and X's boarding house has 46 rooms. The investment feasibility analysis is carried out using the NPV (Net Present Value) methodwhere the investment analysis is said to be feasible if $(NPV > 0)$ and said to be not feasible if $(NPV < 0)$. The results of the investment feasibility analysis show that Boarding House Y and Boarding House X are financially feasible to build. In boarding house X, the minimum occupancy rate with $NPV > 0$ is 80%, while at boarding house Y the minimum NPV value with $NPV > 0$ is 70%. Based on the IRR analysis, boarding house Y is more profitable than boarding house X.

Keywords : Boarding House, Investment Feasibility Study, Net Present Value

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat kasih dan penyertaannya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Simulasi Studi Kelayakan Investasi Rumah Kos Di Kota Bandung. Skripsi ini adalah salah satu syarat dalam menyelesaikan studi tingkat sarjana di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Universitas Katolik Parayangan.

Penulis sangat bersyukur, karena walaupun dalam penyusunan skripsi ini terdapat beberapa hambatan, namun berkat dukungan, semangat, kritik, dan saran dari berbagai pihak, skripsi ini akhirnya dapat diselesaikan. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Ir. Yohanes Lim Dwi Adiarto, M.T, sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini.
 2. Dr. Eng. Mia Wimala yang telah mengajari penulis pelajaran Ekonomi Teknik.
 3. Segenap dosen Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah membagikan ilmunya kepada penulis.
 4. Pemilik Rumah Kos X yang telah mengizinkan penulis untuk menjadikan rumah kosnya sebagai objek penelitian.
 5. Papa, Mama, dan Kakak kandung penulis yang telah membimbing penulis hingga titik ini.
 6. Keluarga besar penulis atas dukungan moril dan materiil.
 7. Zefanya Handika, Kristianto Juniar, Richard Christian, Aristo Tjandra, Jonathan Yosuardi, Raymond Tirta, Ivan Nathanael, Carlos Indra, Ricky Hendrawan, Yohanes Vincent, Ginggi Safitri, Sylvi Setiawan, Rhesa Sheehan, Timotius Efendi, Jefri Kurnia, Yoshua Vincentius, Agnes Desisca, dan teman penulis lainnya yang terkasih yang telah memberikan dukungan, masukan, dan semangat kepada penulis.
 8. Teman-teman seperjuangan skripsi yang saling mendukung
- Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mohon maaf apabila selama proses penulisan skripsi ini

terdapat hal yang tidak berkenan. Penulis berharap, agar skripsi ini dapat berguna bagi seluruh pihak yang membacanya.

Bandung, Agustus 2021



Michael Garvin Nratasaputra

2017410005



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
Kata Kunci: Boarding House, Investment Feasibility Study, Net Present Value.....	ii
PRAKATA	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
1.1 Latar Belakang.....	1-1
1.2 Inti Permasalahan	1-3
1.3 Tujuan Penelitian	1-3
1.4 Pembatasan Masalah	1-3
1.5 Sistematika Penulisan	1-4
2.1 Rumah Kos	2-1
2.2 Investasi	2-1
2.3 Time Value of Money	2-3
2.4 Analisa Investasi	2-4
2.4.1 Cashflow.....	2-4
2.4.2 Bunga (<i>Interest</i>).....	2-5
2.4.3 Net Present Value (NPV).....	2-6
2.4.4 Internal Rate of Return (IRR)	2-7
2.4.5 Minimum Attractive Rate of Return (MARR).....	2-7
2.4.6 Payback Period (PBP)	2-8
2.5 Pajak.....	2-9
2.5.1 Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	2-9
2.5.2 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	2-10
2.5.3 Pajak Penghasilan (PPh)	2-10
2.5.4 Pajak Daerah (PD)	2-11
3.1 Lokasi Penelitian.....	3-1
3.2 Objek Penelitian	3-1
3.3 Jenis Metode Penelitian	3-1

3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	3-1
3.5 Diagram Alir	3-2
4.1 Rumah Kos X.....	4-1
4.1.1 Data Teknis Rumah Kos X.....	4-1
4.1.2 Estimasi Nilai Bangunan Rumah Kos X.....	4-3
4.2 Simulasi Rumah Kos Y.....	4-4
4.2.1 Data Teknis Simulasi Rumah Kos Y.....	4-4
4.2.2 Estimasi Nilai Bangunan Rumah Kos Y	4-7
4.2.3 Perhitungan Struktur Rumah Kos Y.....	4-8
4.2.4 Desain Kamar Rumah Kos Y	4-10
4.3 Perhitungan Cash Out (Kas Keluar).....	4-11
4.3.1 Perhitungan Cash Out Rumah Kos X.....	4-11
4.3.1.1 Biaya Pembelian Lahan.....	4-13
4.3.1.2 Biaya Pembangunan Rumah Kos X.....	4-14
4.3.1.3 Biaya Cicilan Pinjaman Bank	4-14
4.3.1.4 Biaya Operasional.....	4-15
4.3.2 Perhitungan Cash Out Rumah Kos Y	4-15
4.3.2.1 Biaya Pembelian Lahan.....	4-17
4.3.2.2 Biaya Pembangunan Rumah Kos Y.....	4-17
4.3.2.3 Biaya Cicilan Pinjaman Bank	4-18
4.3.2.4 Biaya Operasional.....	4-18
4.4 Perhitungan Cash In (Aliran Kas Masuk)	4-19
4.4.1 Perhitungan Cash In Rumah Kos X.....	4-19
4.4.1.1 Tarif Sewa Kamar Rumah Kos X	4-22
4.4.1.2 Kenaikan Harga Tanah Rumah Kos X	4-23
4.4.2 Perhitungan Cash In Rumah Kos Y	4-24
4.4.2.1 Tarif Sewa Kamar Rumah Kos Y	4-27
4.4.2.2 Tarif Sewa Dak Beton Rumah Kos Y	4-30
4.4.2.3 Kenaikan Harga Tanah Rumah Kos Y.....	4-30
4.5 MARR (Minimum Attractive Rate of Return)	4-30
4.6 Analisis NPV (Net Present Value).....	4-31
4.6.1 Analisa NPV Rumah Kos X.....	4-34
4.6.2 Analisa NPV Rumah Kos Y	4-38

4.7 Analisa IRR.....	4-41
4.7.1 Perhitungan Perbandingan IRR Rumah Kos X dan Rumah Kos Y	4-43
5.1 Kesimpulan.....	5-1
5.2 Saran	5-2
DAFTAR PUSTAKA.....	x
LAMPIRAN 1	L1-1
DENAH RUMAH KOS X.....	L1-1
LAMPIRAN 2	L2-1
DENAH RUMAH KOS Y.....	L2-1
LAMPIRAN 3	L3-1
DESAIN KAMAR RUMAH KOS Y.....	L3-1
LAMPIRAN 4	L4-1
SUKU BUNGA DASAR KREDIT BANK UMUM KONVENSIONAL DI INDONESIA.....	L4-1
LAMPIRAN 5	L5-1
DENAH STRUKTUR RUMAH KOS X	L5-1
LAMPIRAN 6	L6-1
DENAH STRUKTUR RUMAH KOS Y	L6-1
LAMPIRAN 7	L7-1
ESTIMASI BIAYA KONSTRUKSI RUMAH KOS X.....	L7-1
LAMPIRAN 8	L8-1
ESTIMASI BIAYA KONSTRUKSI RUMAH KOS Y	L8-1
LAMPIRAN 9	L9-1
PERHITUNGAN IRR RUMAH KOS X DAN RUMAH KOS Y	L9-1

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Data Teknis Rumah Kos X.....	4-1
Tabel 4. 2 Data Karyawan Rumah Kos X.....	4-2
Tabel 4. 3 Data Biaya Listrik Rumah Kos X	4-2
Tabel 4. 4 Perhitungan VA Yang Dibutuhkan Rumah Kos X.....	4-2
Tabel 4. 5 Data Biaya Perawatan Gedung Rumah Kos X.....	4-3
Tabel 4. 6 Estimasi Biaya Konstruksi Rumah Kos X.....	4-3
Tabel 4. 7 Fasilitas Tiap Kamar Pada Rumah Kos X.....	4-4
Tabel 4. 8 Data Teknis Simulasi Rumah Kos Y.....	4-5
Tabel 4. 9 Perhitungan Biaya Listrik Rumah Kos Y.....	4-5
Tabel 4. 10 Tabel Perhitungan VA Minimum Rumah Kos Y	4-6
Tabel 4. 11 Data Karyawan Rumah Kos Y.....	4-6
Tabel 4. 12 Biaya Perawatan Gedung Rumah Kos Y.....	4-7
Tabel 4. 13 Estimasi Nilai Bangunan Rumah Kos Y.....	4-7
Tabel 4. 14 Biaya Pembuatan Furnitur Kustom Kamar Rumah Kos Y	4-10
Tabel 4. 15 Tabel Aliran Kas Keluar Rumah Kos X	4-12
Tabel 4. 16 Tabel Biaya PPh Rumah Kos X Tahunan.....	4-12
Tabel 4. 17 Pajak PBB Rumah Kos X.....	4-12
Tabel 4. 18 Pajak PPN KMS Rumah Kos X	4-13
Tabel 4. 19 Pajak PD Rumah Kos X.....	4-13
Tabel 4. 20 Tabel Amortasi Pinjaman Bank Rumah Kos X	4-15
Tabel 4. 21 Aliran Kas Keluar Pada Simulasi Rumah Kos Y	4-15
Tabel 4. 22 Tabel Biaya PPh Rumah Kos Y.....	4-16
Tabel 4. 23 Pajak PBB Rumah Kos Y.....	4-16
Tabel 4. 24 Pajak PPN KMS Rumah Kos Y.....	4-16
Tabel 4. 25 Pajak PD Rumah Kos Y.....	4-17
Tabel 4. 26 Tabel Amortasi Pinjaman Bank Rumah Kos Y	4-18
Tabel 4. 27 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 80%)	4-20
Tabel 4. 28 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 70%)	4-20
Tabel 4. 29 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 90%)	4-21
Tabel 4. 30 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 100%)	4-21
Tabel 4. 31 Pendapatan Rumah Kos X Berdasarkan Tarif Sewa Kamar	4-22
Tabel 4. 32 Tingkat Okupansi Kamar Rumah Kos X (70%)	4-23
Tabel 4. 33 Tingkat Okupansi Kamar Rumah Kos X (80%)	4-23
Tabel 4. 34 Tingkat Okupansi Kamar Rumah Kos X (90%)	4-23
Tabel 4. 35 Tingkat Okupansi Kamar Rumah Kos X (100%)	4-23
Tabel 4. 36 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 70%)	4-25
Tabel 4. 37 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 60%)	4-25
Tabel 4. 38 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 90%)	4-26
Tabel 4. 39 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 80%)	4-26
Tabel 4. 40 Komponen Aliran Kas Masuk Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 100%)	4-27
Tabel 4. 41 Pendapatan Rumah Kos Y Berdasarkan Tarif Sewa Kamar	4-28

Tabel 4. 42 Jumlah Tingkat Okupansi Rumah Kos Y (90%)	4-29
Tabel 4. 43 Jumlah Tingkat Okupansi Rumah Kos Y (80%)	4-29
Tabel 4. 44 Jumlah Tingkat Okupansi Rumah Kos Y (60%)	4-29
Tabel 4. 45 Jumlah Tingkat Okupansi Rumah Kos Y (100%)	4-29
Tabel 4. 46 Jumlah Tingkat Okupansi Rumah Kos Y (70%)	4-29
Tabel 4. 47 Perhitungan Nilai MARR Dengan Menggunakan Suku Bunga Deposito dan Pinjaman Bank Tahun 2021	4-31
Tabel 4. 48 Hasil Analisis NPV Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 70%)	4-35
Tabel 4. 49 Hasil Analisis NPV Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 80%)	4-35
Tabel 4. 50 Hasil Analisis NPV Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 90%)	4-36
Tabel 4. 51 Hasil Analisis NPV Rumah Kos X (Tingkat Okupansi 100%)	4-36
Tabel 4. 52 Analisis NPV Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 60%)	4-38
Tabel 4. 53 Analisis NPV Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 70%)	4-38
Tabel 4. 54 Analisis NPV Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 80%)	4-39
Tabel 4. 55 Analisis NPV Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 90%)	4-39
Tabel 4. 56 Analisis NPV Rumah Kos Y (Tingkat Okupansi 100%)	4-40
Tabel 4. 57 Analisis IRR Rumah Kos X dan Rumah Kos Y Berdasarkan Tingkat Okupansi .	4-42
Tabel 4. 58 Perbandingan IRR Rumah Kos X dan Rumah Kos Y Pada Tingkat Okupansi 70%	4-44
Tabel 4. 59 Perbandingan IRR Rumah Kos X dan Rumah Kos Y Pada Tingkat Okupansi 80%	4-44
Tabel 4. 60 Perbandingan IRR Rumah Kos X dan Rumah Kos Y Pada Tingkat Okupansi 90%	4-45
Tabel 4. 61 Perbandingan IRR Rumah Kos X dan Rumah Kos Y Pada Tingkat Okupansi 100%	4-45
Tabel 4. 62 Hasil Analisis Rumah Kos X dan Rumah Kos Y	4-46
Tabel 4. 63 Tabel Perbandingan Kenaikan Biaya Modal dan Kenaikan Nilai NPV	4-47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Diagram Alir.....	3-4
Gambar 4. 1 Desain Struktur Rumah Kos Y dengan Aplikasi Etabs	4-8
Gambar 4. 2 Diagram Aliran Kas Rumah Kos X.....	4-33
Gambar 4. 3 Diagram Aliran Kas Rumah Kos Y.....	4-33
Gambar 4. 4 Diagram Aliran Kas Investasi Tanah.....	4-34
Gambar 4. 5 Diagram Nilai NPV Rumah Kos X Terhadap Tingkat Okupansi . 4-	37
Gambar 4. 6 Diagram Nilai NPV Rumah Kos Y Terhadap Tingkat Okupansi . 4-	41
Gambar 4. 7 Diagram IRR Rumah Kos X Berdasarkan Tingkat Okupansi	4-42
Gambar 4. 8 Diagram IRR Rumah Kos Y Berdasarkan Tingkat Okupansi	4-43



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandung merupakan kota metropolitan terbesar di Provinsi Jawa Barat, dan merupakan ibu kota dari Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan jumlah penduduk, Kota Bandung merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Di kota ini jugalah lahirnya perguruan tinggi pertama di Indonesia yaitu Institut Teknologi Bandung. Dahulunya Kota Bandung terkenal dengan pusat perbelanjaannya sehingga dijuluki sebagai *Parijs Van Java*, dan karena keindahan Kota Bandung dengan pepohonan dan bunga-bunga kota ini juga dijuluki sebagai kota kembang, namun lambat laun saat ini Kota Bandung menjadi kota wisata kuliner dan juga menjadi kota tujuan utama pendidikan dan pariwisata. Pada tahun 2007, *British Council* menjadikan Kota Bandung sebagai *pilot project* kota terkreatif se-Asia Timur. Dengan pesona pariwisata keindahan alam dan juga pendidikannya, banyak sekali pelajar-pelajar yang berasal dari kota lain untuk menimba ilmu di Kota Bandung.

Sebagai kota metropolitan ketiga terbesar di Indonesia, Kota Bandung juga memiliki banyak kawasan industri dan perkantoran, oleh karena itu lapangan pekerjaan di Kota Bandung juga cukup luas sehingga banyak pekerja-pekerja yang datang dari luar kota untuk mencoba bertaruh nasib dan bekerja di kota ini. Dengan banyaknya pendatang dari kalangan pelajar dan pekerja, Kota Bandung menjadi salah satu kota yang cukup strategis untuk menjadi tempat investasi berbentuk rumah kos. Rumah kos merupakan tempat tinggal sementara yang paling diminati oleh para pendatang karena tarifnya yang jauh lebih murah daripada menyewa apartemen dan hotel. Selain para pendatang, banyak juga warga asli kota Bandung yang menyewa kamar kos sebagai tempat tinggal karena rumahnya yang jauh dengan kantor tempat kerjanya atau universitas tempat belajarnya dan ditambah lagi dengan tingkat kemacetan Kota Bandung yang berada pada posisi ke-14 dari kota

termacet di Asia menurut *Asian Development Bank (ADB)*, Sedangkan Jakarta menduduki peringkat ke-17.

Pendapatan atau penghasilan seseorang dapat dibagi menjadi dua jenis pendapatan yaitu pendapatan aktif dan pendapatan pasif. Dimana pendapatan aktif merupakan pendapatan yang diperoleh dengan pekerjaan sehari-hari, jadi jika berhenti bekerja maka tidak mendapatkan pendapatan aktif, sedangkan pendapatan pasif merupakan pendapatan yang diperoleh tidak dengan kerja sehari-hari, jadi pendapatan pasif tidak dihasilkan oleh kerja keras dan akan terus mendapatkan penghasilan pasif walaupun sudah tidak bekerja lagi. Contoh sumber pendapatan aktif adalah pekerjaan kantor, guru, dosen, supir, wirausaha, dsb. Contoh sumber pendapatan pasif adalah investasi saham, investasi properti, menyewakan properti seperti rumah kos atau hotel, dsb. Sederhananya, pendapatan pasif adalah pendapatan yang diperoleh dari hasil kerja keras asset kita dan bukan hasil kerja keras kita sendiri.

Salah satu sumber penghasilan pasif yang cukup populer dan banyak digemari adalah investasi rumah kos pada kawasan universitas. Tetapi, perlu kita ketahui sebelumnya untuk melakukan sebuah investasi banyak perhitungan dan pertimbangan yang perlu dikalkulasikan dengan matang agar investasi yang kita lakukan tidak menjadi sia-sia.

Dalam membangun sebuah bisnis atau melakukan kegiatan investasi, pemodal pasti menginginkan keuntungan yang besar. Dengan rumah kos yang memiliki kamar dengan furnitur khusus yang dapat memanfaatkan ruang vertikal maka, jumlah kamar dapat menjadi semakin banyak karena ukuran ruangan dapat diperkecil, sehingga dapat mempengaruhi pendapatan. Tetapi perlu diingat juga dengan bertambahnya jumlah ruangan, maka dapat mempengaruhi beban struktur dari bangunan tersebut. Jadi perlu dipertimbangkan juga dari biaya struktur dan furnitur yang digunakan. Pada penelitian ini, rumah kos X yang berada di jalan

Dago Asri Kota Bandung menjadi objek penelitian. Rumah Kos X ini sudah berdiri dari tahun 2012 hingga sekarang, sehingga data yang didapatkan bisa lebih akurat.

1.2 Inti Permasalahan

Berdasarkan pembahasan latar belakang, beberapa permasalahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Apakah investasi dengan instrumen rumah kos di Kota Bandung menguntungkan?
2. Apakah Kos dengan furnitur khusus yang dapat memanfaatkan ruang vertikal dapat menghasilkan keuntungan yang lebih baik?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dibuatnya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kelayakan investasi rumah kos di Kota Bandung.
2. Mensimulasikan rumah kos yang memiliki jumlah kamar lebih banyak dengan mengubah tipe kamar rumah kos yang dapat memanfaatkan ruang vertikal pada setiap kamar.
3. Mengetahui tingkat hunian minimum pada rumah kos awal dan hasil simulasi.

1.4 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah sangat diperlukan pada penelitian ini agar penelitian menjadi lebih terarah dan terukur sehingga mendapatkan hasil yang diharapkan. Berikut adalah pembatasan masalah pada penelitian ini:

1. Rumah kos yang akan disimulasikan berada pada Kota Bandung.
2. Studi kelayakan investasi menggunakan metode NPV (*Net Present Value*).
3. Simulasi rumah kos tidak merubah letak kolom dan balok induk pada rumah kos yang sudah ada dan dijadikan objek penelitian.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, inti permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Bab ini memuat tinjauan pustaka dan landasan teori yang dapat dijadikan dasar penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini membahas prosedur penelitian, sumber dan teknik pengumpulan dan pengolahan data serta teknik penyajian hasil penelitian.

BAB IV: ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Data, analisis, dan pembahasan mengenai penelitian yang dilakukan akan dijelaskan pada bab ini.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Keseluruhan rangkaian penelitian pada skripsi ini akan disimpulkan, kemudian kesimpulan dan saran bagi peneliti selanjutnya akan dicantumkan pada bab ini.