

# ANALISIS INVESTASI RUMAH KOS (STUDI KASUS PESISIR KENJERAN KOTA SURABAYA)

Roy Wijaya<sup>1</sup>, Moh. Abduh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Profesi Insinyur, Universitas Muhammadiyah Malang  
Jl. Raya Tlogomas 246 Malang

Kontak Person:

Roy Wijaya

Jl. Raya Tlogomas 246 Malang

E-mail: [wijayasurabaya@yahoo.co.id](mailto:wijayasurabaya@yahoo.co.id)

## Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pengamatan penulis mengenai berwirausaha. Penelitian ini dilakukan pada sejumlah usaha rumah kos (sewa kamar) di Kecamatan Kenjeran Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kota Surabaya. Penulis tertarik meneliti usaha rumah kos (sewa kamar) ini karena untuk mengetahui: Bagaimana prospek usaha rumah kos (sewa kamar) di Kecamatan Kenjeran Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kota Surabaya, Apa saja faktor pendukung dan penghambat usaha rumah kos (sewa kamar) di Kecamatan Kenjeran Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kota Surabaya, Bagaimana tinjauan Ekonomi terhadap usaha rumah kos (sewa kamar) di Kecamatan Kenjeran Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kota Surabaya. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari pengusaha rumah kos. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan penunjang berupa buku-buku, dokumen-dokumen serta literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan hasil pengamatan dan wawancara yang telah diperoleh serta membahasnya, lalu dilakukan penganalisaan kemudian digambarkan dengan kata-kata serta membuat sebuah kesimpulan dan saran-saran berdasarkan hasil pembahasan.

**Kata kunci :** rumah kost, kenjeran, investasi

## 1. Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan kenaikan pendapatan masyarakat, maka dengan Investasi Rumah kos memiliki prospek bisnis yang cerah. Dan juga investasi ini memiliki berbagai kelebihan yang menarik serta dari modal yang cukup terjangkau serta keuntungan yang menggiurkan [1].

Dewasa ini berbisnis rumah kos adalah peluang bisnis yang sangat menjanjikan. Apalagi di kota-kota yang notabennya sebagai kota pelajar dan industri. Banyaknya pelajar mahasiswa yang berasal dari luar daerah menjadikan usaha rumah kos ini semakin diminati. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, yakni pemilik rumah kos dapat menikmati keuntungan dari turun naiknya nilai tanah [2]. Jadi dengan kata lain dengan menekuni bisnis ini kita akan mendapatkan untung yang berlipat.

Pengelolaan usaha kos-kosan ini pun juga tidak begitu rumit. Dengan manajemen yang sangat sederhana kita sudah bisa menjalankan bisnis ini. Dalam pelaksanaannya berbisnis rumah kos ini tidak begitu merepotkan[3]. Jika lokasinya strategis dan harga bersaing maka bisnis ini memiliki prospek yang baik dengan harga sewa yang tidak pernah turun [2, 4]. Disamping itu keuntungan lain dari bisnis jangka panjang ini adalah keuntungan dari terus naiknya harga tanah yang sekaligus dapat menjadi investasi jangka panjang bagi pelaku bisnis ini.

Kota Surabaya sebagai salah satu kota metropolitan yang berada di Pulau Jawa dengan penduduk yang cukup padat. Kota Surabaya juga memiliki fungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan, pusat kegiatan perdagangan dan pariwisata. Salah satu tujuan lainnya yang bersifat sosial usaha ini sengaja didirikan untuk membantu masyarakat dalam penyediaan berbagai sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti pendidikan, rumah sakit, panti-panti sosial, transportasi, dan usaha sosial lainnya. Saat ini dengan adanya kegiatan pariwisata menjadikan Kota Surabaya sebagai tujuan wisata yang diminati oleh para warga Surabaya dan sekitarnya [5].

Kehadiran penduduk baru di Surabaya sendiri dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Mulai dari penduduk yang berasal dari pulau Jawa maupun luar Jawa yang akan melakukan bermukim. Banyaknya penduduk di kota Surabaya yang menjadikan daya tarik masyarakat untuk membangun atau merencanakan investasi aset tetap dengan mendirikan rumah kost.

Hal ini dapat menjadi pengaruh positif untuk kota Surabaya dari sisi pertumbuhan ekonomi. Namun persaingan ekonomi membuat pengusaha harus mengetahui bagaimana cara membuat usahanya bertahan dan berkembang. Banyaknya peluang usaha dan keinginan masyarakat untuk mandiri dalam mendapatkan penghasilan dan didukung dengan banyaknya jumlah mahasiswa baru yang menyebabkan masyarakat ingin mendirikan usaha baru.

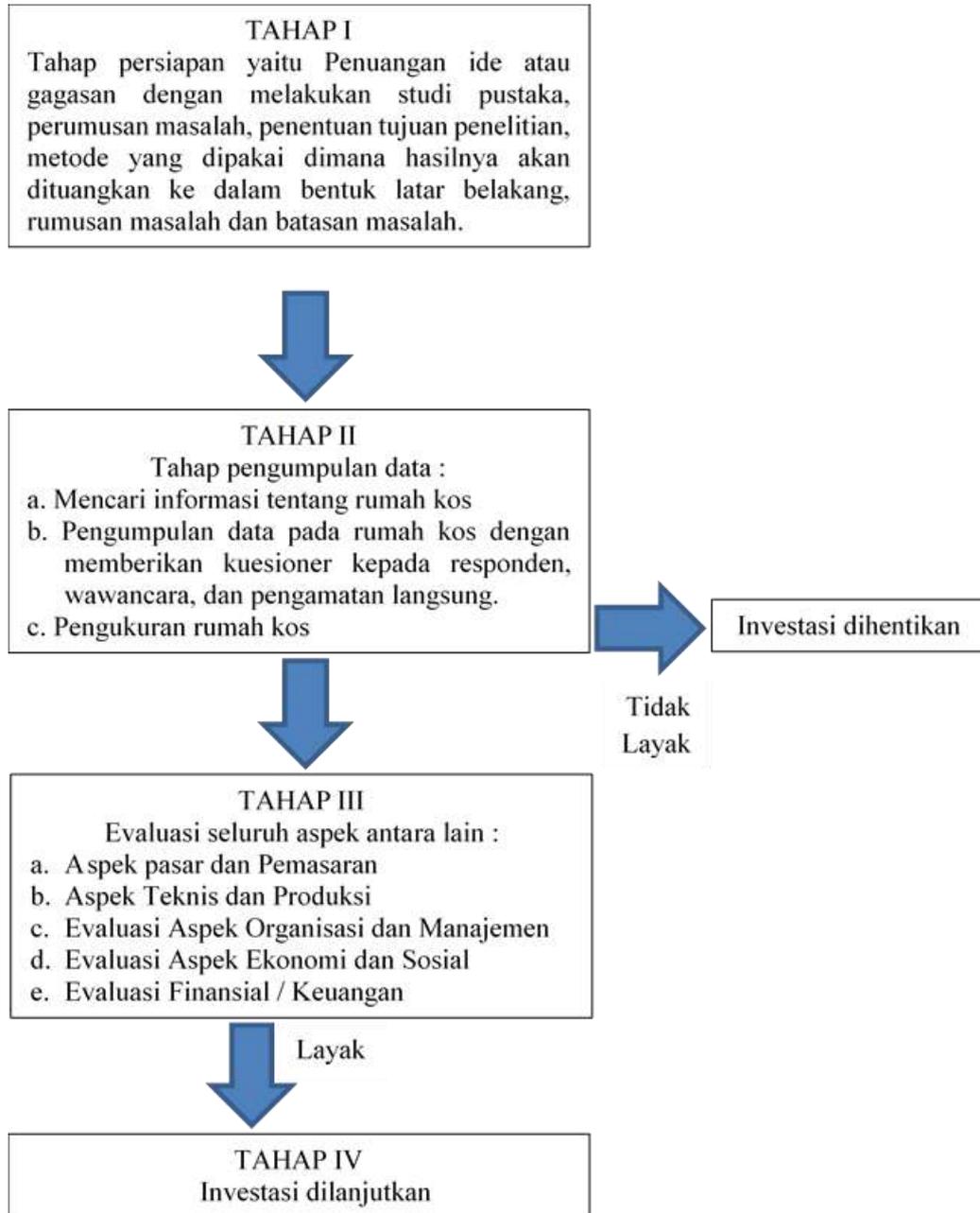
Seiring bertumbuhnya rumah kost di sekitar pesisir Surabaya daerah suramadu, sehingga terbuka peluang bisnis untuk rencana usaha tersebut, maka studi kelayakan bisnis diperlukan untuk dapat dijadikan suatu bahan pertimbangan dalam rencana pendirian bisnis yang nantinya layak atau tidak layak bisnis tersebut dijalankan [6-8]. Dalam melakukan studi kelayakan bisnis pertimbangan untuk menggunakan tenaga ahli sesuai dengan profesi merupakan suatu hal yang sangat penting untuk mendapatkan hasil studi yang dapat dipercaya sebagai suatu referensi atau acuan dalam membuat keputusan investasi [9].

Tujuan melakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari kegagalan sebelum proyek tersebut dijalankan. Tujuan lainnya yaitu untuk mencari jalan keluar agar dapat meminimalkan hambatan dan risiko yang mungkin timbul di masa yang akan datang dengan penuh ketidakpastian [10, 11]. Dengan adanya studi kelayakan bisnis minimal dapat memberikan pedoman pengusaha atau arahan untuk usaha yang akan dijalankan [2, 4]. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk meneliti kelayakan investasi dalam suatu bisnis properti rumah kost di PESISIR KENJERAN KOTA SURABAYA sekitar suramadu, maka peneliti menyimpulkan untuk mengambil judul yang berkaitan dengan latar belakang diatas yaitu "Analisis Investasi Rumah Kost di Wilayah PESISIR KENJERAN KOTA SURABAYA".

## **2. Metode Penelitian**

### **2.1 Rancangan Penelitian atau Bagan Alir Penelitian**

Kerangka pikir penelitian ini dibuat untuk memberikan gambaran penelitian yang akan dilakukan yaitu mengenai strategi dalam mengambil keputusan untuk memberikan penilaian mengenai rencana bisnis layak atau tidak untuk dilaksanakan.



**Gambar 1.** Kerangka Pikir Alur Penelitian

### 3. Hasil dan Pembahasan

Lokasi kost lebih banyak diminati yang bisa dilalui oleh mobil dengan pengeluaran yang lebih besar untuk pengadaan tanah, rumah kost di jalan primer tidak ada perbedaan yang signifikan dari segi harga sewa kost

#### 3.1 Data Perencanaan Rumah Kost Jalan Kalilom Kenjeran

Rumah kost adalah suatu tempat hunian berbentuk bangunan yang terdiri dari beberapa unit kamar yang setiap kamar disewakan dengan pembayaran tiap bulan. Harga sewa tempat kost tergantung pada fasilitas dan luasan kamar kost tersebut, semakin lengkap fasilitas serta luas kamar semakin besar maka harga sewa akan semakin tinggi.

Untuk fasilitas umum antara lain adalah **a)** Tempat parker kapasitas 25 motor, **b)** Ruang Terima Tamu di lantai 1 dan 2, **c)** Ruang santai di lantai 1 dan 2, **d)** Dapur Mini/Pantry di setiap kamar, **e)** Fasilitas wi-fi (tidak termasuk biaya bulanan kost, **f)** Tempat untuk menjemur pakaian di setiap lantai, **g)** Jaringan listrik dan pembuangan air AC di setiap kamar, **h)** Stop Kontak antenna TV di setiap kamar.

**Tabel 1.** Ruangan Kost

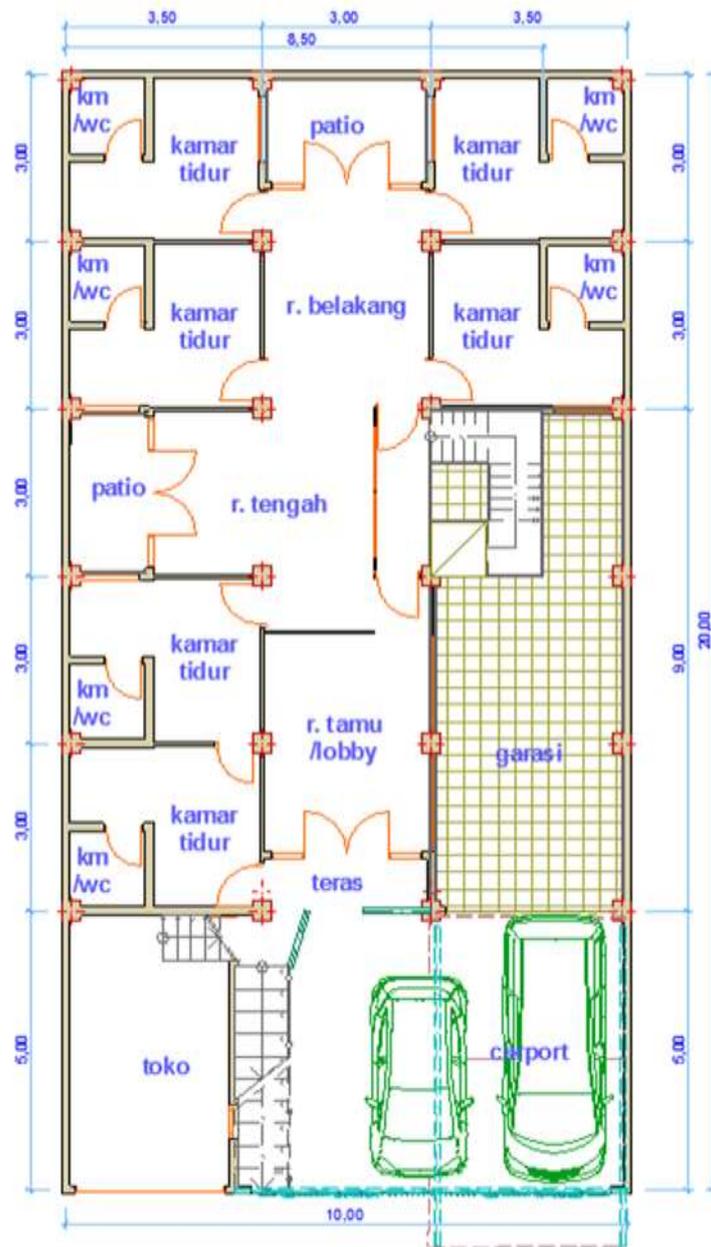
RUANGAN	LANTAI	LUAS
Toko	Lantai 1	$5 \times 3 = 15,00 \text{ m}^2$
Tempat Parkir	Lantai 1	$5 \times 6 = 30,00 \text{ m}^2$ $6 \times 3,5 = 21,00 \text{ m}^2$
Teras	Lantai 1	$1 \times 3 = 3,00 \text{ m}^2$
Ruang Tamu	Lantai 1	$3 \times 5 = 15,00 \text{ m}^2$
Ruang Tengah	Lantai 1	$3 \times 5 = 15,00 \text{ m}^2$
Ruang Santai	Lantai 1	$3 \times 4 = 12,00 \text{ m}^2$
6 Kamar Kost	Lantai 1	$6 \times 3 \times 3,5 = 63,00 \text{ m}^2$
Patio Samping Kanan	Lantai 1	$3 \times 1,5 = 4,50 \text{ m}^2$
Patio Samping Kiri	Lantai 1	$3 \times 1,5 = 4,50 \text{ m}^2$
Patio Belakang	Lantai 1	$2 \times 3 = 6,00 \text{ m}^2$
Tangga Depan	Lantai 1	$5 \times 1 = 5,00 \text{ m}^2$
Tangga Samping	Lantai 1	$3 \times 2 = 6,00 \text{ m}^2$
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>LANTAI 1</b>	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>
Tempat Jemuran	Lantai 2	$5 \times 3 = 15,00 \text{ m}^2$
Balkon	Lantai 2	$1 \times 4 = 4,00 \text{ m}^2$

Lorong Penghubung	Lantai 2	$13 \times 1.5 = 19,50 \text{ m}^2$
Ruang Santai	Lantai 2	$3 \times 5 = 15,00 \text{ m}^2$
8 Kamar kost	Lantai 2	$8 \times 3 \times 4,25 = 102,00 \text{ m}^2$
Tangga Samping	Lantai 2	$3 \times 2 = 6,00 \text{ m}^2$
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>LANTAI 2</b>	<b>161,50 m<sup>2</sup></b>
Lorong Penghubung	Lantai 3	$9 \times 1 = 9,00 \text{ m}^2$
Tempat Jemuran	Lantai 3	$3 \times 2,5 = 7,50 \text{ m}^2$
2 Kamar Kost Besar	Lantai 3	$2 \times 3 \times 5 = 30,00 \text{ m}^2$
3 Kamar Kost Kecil	Lantai 3	$3 \times 3 \times 4 = 36,00 \text{ m}^2$
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>LANTAI 3</b>	<b>82,50 m<sup>2</sup></b>
<b>LUAS BANGUNAN</b>		
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>LANTAI 1</b>	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>LANTAI 2</b>	<b>161,50 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>LANTAI 3</b>	<b>82,50 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LUAS BANGUNAN</b>		<b>444,00 m<sup>2</sup></b>

Sumber : Hasil Analisis (2020)



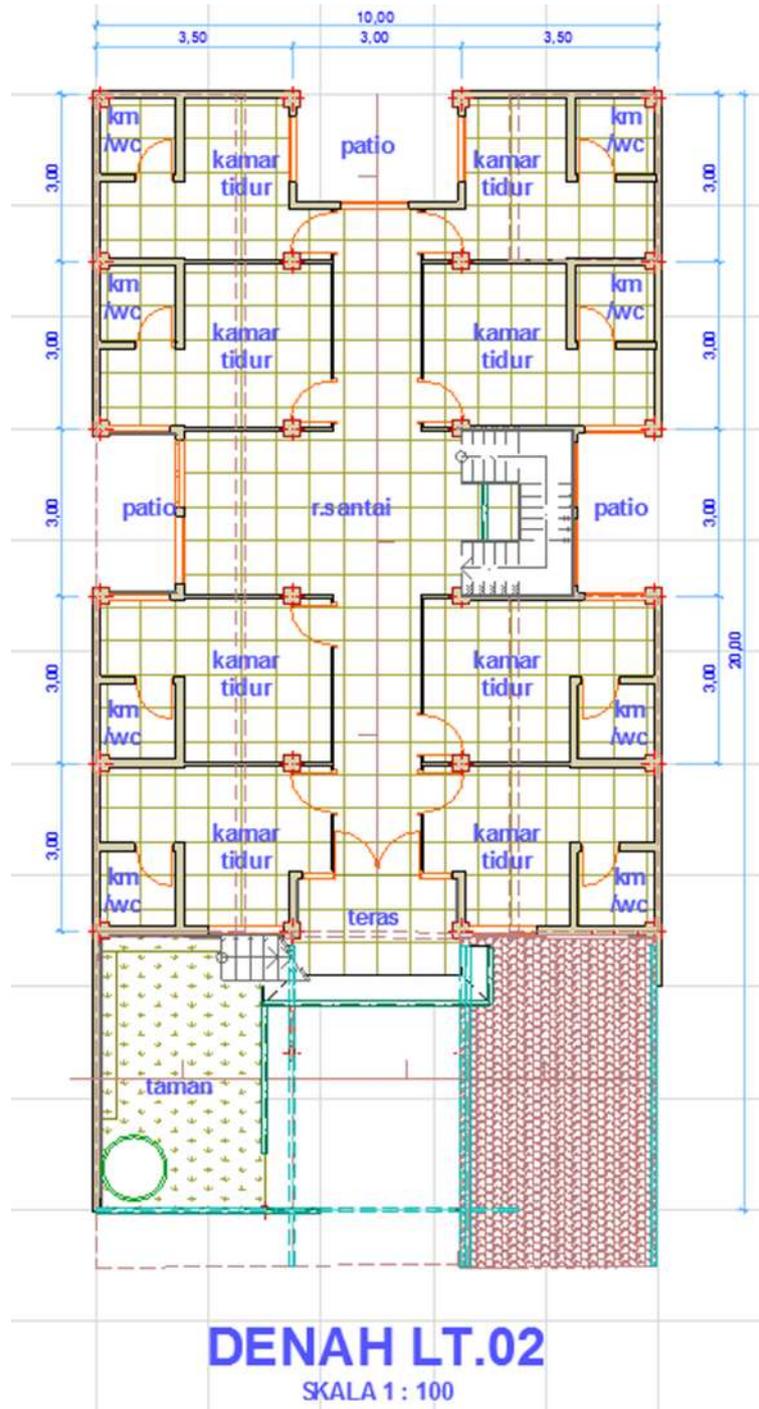
**Gambar 1. Ruangn Kost**



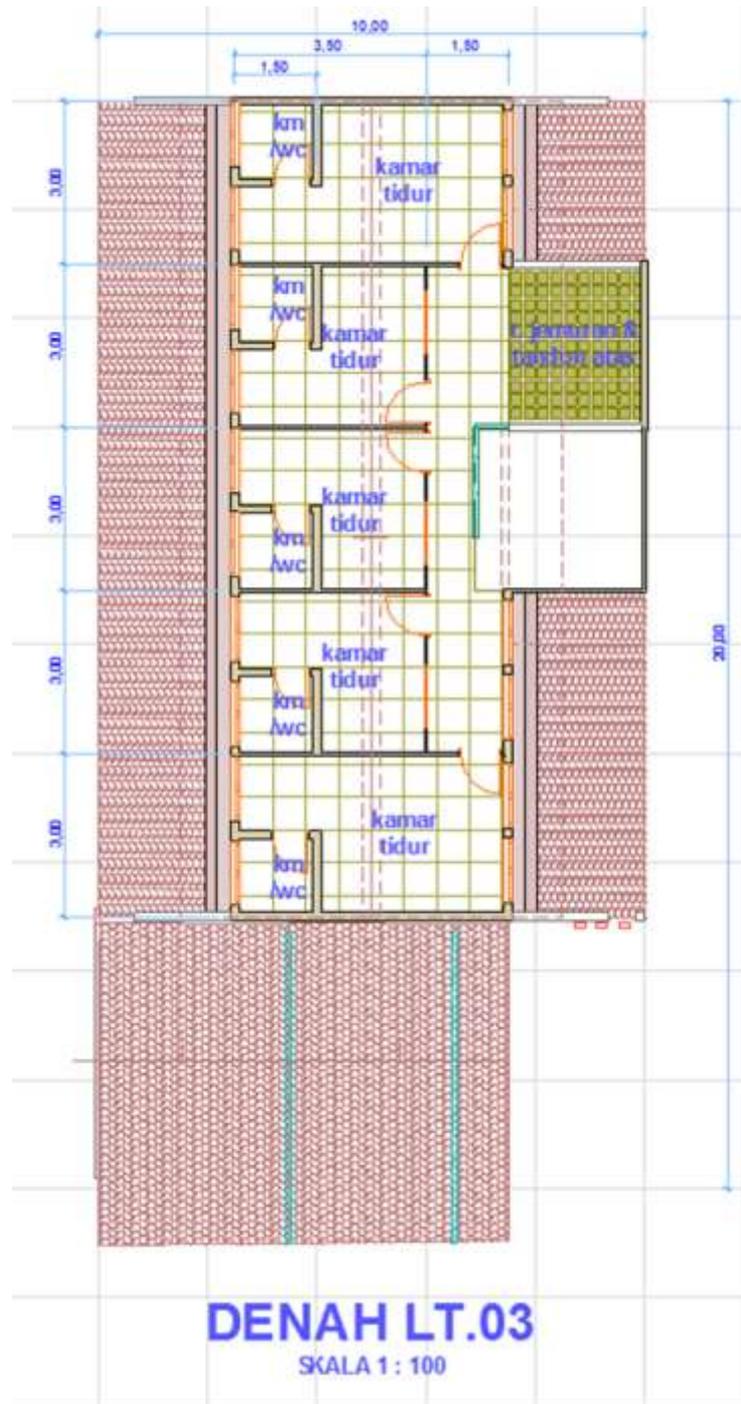
## DENAH LT.01

SKALA 1 : 100

Gambar 2. Denah Lantai 1



Gambar 3. Denah Lantai 2



Gambar 4. Denah Lantai 3

#### 4. Kesimpulan

Dari makalah ini dapat disimpulkan bahwa Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang, untuk mendapatkan keuntungan kita harus menghitung BEP (break event Point) yang berfungsi sebagai analisis untuk menentukan dan mencari jumlah barang atau jasa yang harus dijual kepada konsumen pada harga tertentu untuk menutupi biaya-biaya yang timbul serta mendapatkan keuntungan / profit.

#### Referensi

- [1] I. Soeharto, "Manajemen proyek," *Jakarta: Erlangga*, 1995.
- [2] S. Husnan and S. Muhammad, "Studi kelayakan proyek," *Yogyakarta: UUP STIM YKPN*, 2000.
- [3] I. N. Pujawan, "Ekonomi Teknik Edisi Kedua," *PT. Guna Widya, Jakarta*, 2009.
- [4] S. Kashmir, *Studi Kelayakan Bisnis: Edisi Revisi*: Prenada Media, 2015.
- [5] P. K. Surabaya, "Peraturan Walikota Surabaya Nomor 75 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038," *Retrieved December*, vol. 27, p. 2018, 2014.
- [6] F. Raharjo, "Ekonomi Teknik Analisis Pengambilan Keputusan," 2020.
- [7] H. Poerbo, *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*: Djambatan, 1989.
- [8] D. G. Newnan, "Economic Engineering Analysis," ed: California: Engineering Press, In, 1990.
- [9] R. J. Kodoatie, "Analisa Ekonomi Teknik," *Yogyakarta: Andi Offset*, 1994.
- [10] I. J. S Juwana, "Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan," 2005.
- [11] A. Choliq, R. Wirasmita, and S. Hasan, "Evaluasi Proyek, Edisi Revisi," *Bandung. CV. Pioneer Jaya*, 1999.