

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK KOS DI KOTA
SEMARANG**



SKRIPSI

RAFII' ABIYYU RASYAD

2103010004

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO
2025**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK KOS DI KOTA
SEMARANG**



SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat akademik memperoleh gelar
Sarjana Teknik**

RAFII' ABIYYU RASYAD

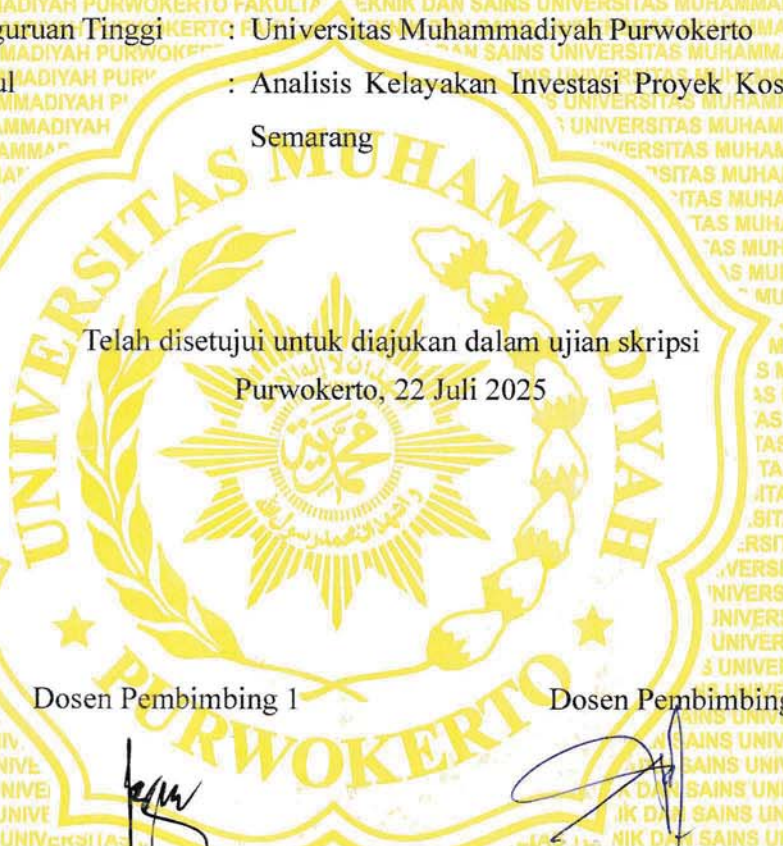
2103010004

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi yang diajukan oleh:

Nama : Rafii' Abiyyu Rasyad
NIM : 2103010004
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Sains
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Proyek Kos Di Kota Semarang



Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi
Purwokerto, 22 Juli 2025

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2


Amris Aziz, S.T., M.Si.
NIK. 2160144


Arif Kurniawan Suksmono, S.T., MT
NIK. 2160418

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang diajukan oleh:

Nama : Raffi' Abiyu Rasyad

NIM : 2103010004

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik dan Sains

Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Judul : Analisis Kelayakan Investasi Proyek Kos Di Kota
Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (S.T.) pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains, Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

DEWAN PENGUJI

Penguji 1 : Ir. Sulfah Anjarwati, S.T., M.T.

Penguji 2 : Cremona Ayu Novitasari, S.T., M.T.

Penguji 3 : Amris Azizi, S.T., M.Si.

Ditetapkan : Purwokerto

Tanggal : 22 Juli 2025

Mengetahui

Dekan Fakultas Teknik dan Sains

Dr. H. Iskahar, S.T., M.T.

NIK: 2160207

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rafii' Abiyyu Rasyad
NIM : 2103010004
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Sains
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar serta bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dan apabila kelak dikemudian hari terbukti ada unsur penjiplakan, saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Purwokerto, 22 Juli 2025

Yang membuat pernyataan



Rafii' Abiyyu Rasyad

NIM 2103010004

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Muhammadiyah Purwokerto dan demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rafii' Abiyyu Rasyad
NIM : 2103010004
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Sains
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto
Jenis Karya : Skripsi

Menyetujui untuk memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) kepada Universitas Muhammadiyah Purwokerto atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Analisis Kelayakan Investasi Proyek Kos Di Kota Semarang”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Muhammadiyah Purwokerto untuk menyimpan, mengalihmedia/mengalihformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan skripsi saya dengan tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Purwokerto

Pada tanggal : 22 Juli 2025

Yang menyatakan,



Rafii' Abiyyu Rasyad

NIM 2103010004

MOTTO

“Ya Tuhanku, Tambahkanlah kepadaku ilmu pengetahuan”

(Taha : 114)

*“Tidak ada yang bilang semua ini mudah untuk dijalani. But Allah said ;
...Bersama kesulitan, ada kemudahan”*

*“Selalu ada letih darah di uniknya dunia ini, keberhasilan tak lagi jadi murkanya
daya upaya. Terselip jejak perjuangan yang tak kasat mata. Biarkanlah kujalani
perjuangan ini dengan hati lapang. Kutentukan untuk bermimpi setinggi langit
dan melangkah dengan pikiran terang. Sebab, impian yang digenggam dengan
keyakinan akan kembali dengan kenyataan. Ini adalah panggung hidupku, dan
akulah tokoh utamanya – menulis takdir dengan keberanian dan cahaya harapan
itu adalah Paradigmatisku.”*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Kos Di Kota Semarang”.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat banyak bantuan, masukan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Assoc. Prof. Dr. Jebul Suroso, S.Kp., Ns., M.Kep., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
2. Dr. T. Iskahar, S.T., M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
3. Assoc. Prof. Dr. Juanita, S.T., M.T., ACPE., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
4. Amris Azizi, S.T., M.Si. selaku Dosen Pembimbing 1 dan Arif Kurniawan Suksmono, ST., MT selaku Dosen pembimbing 2 yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Dewi Laras Sulastris Ningsih, S.T., M.T., selaku Dosen pembimbing akademik yang memberikan ilmu, bimbingan, arahan dan nasehat selama masa perkuliahan.
6. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar penulis dapat melakukan perbaikan terhadap skripsi yang disusun ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan penuh kerendahan hati dan kesabaran yang luar biasa.

Keberhasilan dalam menyelesaikan tugas ini tentunya tidak terlepas dari berbagai bantuan pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercintaku Papah Sugito dan Mamah Chomsatun yang doanya tak pernah putus mengiringi setiap langkah penulis menuju cita-cita. Tiada untaian kata yang mampu menandingi indahnya lantunan doa orang tua, dan tiada doa yang lebih tulus serta khuyuk selain yang terucap dari hati kalian. Terima kasih atas kasih sayang, cinta tanpa batas, nasihat penuh hikmah, serta dukungan yang menjadi pilar kekuatan penulis hingga mampu berdiri di titik ini. Tugas akhir ini penulis persembahkan sebagai wujud terima kasih yang tak sebanding dengan semua pengorbanan, perjuangan, dan cinta yang telah kalian curahkan. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan umur panjang agar Papah dan Mamah dapat menyaksikan setiap langkah keberhasilan anakmu, hingga tiba pada masa di mana aku berhasil, dengan keputusan dan keyakinan yang kalian restui.
2. Perempuan tersayang Lasya Al Imani Fielsa Wastam yang selalu hadir dalam setiap perjuangaku juga mendoakan, menasihati dan memberi dukungan kepada penulis dengan penuh kasih sayang. Terima kasih sayang atas ketulusan, perhatian, dan cinta yang tak pernah surut. Kehadiranmu menjadi kekuatan dan semangat dalam setiap perjuangan penulis hingga titik ini. Sayang, terimakasih sudah menahan letih dan kantuk untuk selalu tegar disampingku. Kamu menjadi alasan untuk selalu menjadi lebih baik dalam hidup ini. Thankyou Lasberry.

3. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Teknik Sipil yang telah memberikan ilmu, membimbing dan mendukung penulis dengan ketulusan dan keikhlasan hati sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Teman seperjuangan teman begadang yang menemani prosesnya skripsi yaitu “Kita Keluarga”. Terima kasih atas kebersamaan, membantu, motivasi, nasihat, dukungan, dan tawa yang tak pernah putus mengiringi langkah penulis. Kalian telah menjadi tempat berbagi keluh kesah, dalam suka maupun duka, serta hadir sebagai penguat di setiap perjalanan yang penuh liku ini. Semoga segala kebaikan kalian dibalas dengan berkah dan kebahagiaan yang tiada henti.
5. Teman-teman Program Studi Teknik Sipil khususnya angkatan 2021 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih telah berperan banyak dalam memberikan pengalaman berharga, kerja sama yang tak ternilai, pembelajaran, kebersamaan, kenangan dan canda tawa selama di perkuliahan.
6. Seluruh pihak yang memberikan bantuan kepada penulis namun tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, kontribusi, semangat dan doa baik yang telah diberikan kepada penulis selama ini.
7. Terakhir Rafii' Abiyyu Rasyad, yaitu Diri saya sendiri. Terimakasih jiwa dan raga ini tetap merasa kuat disegala medan perjuangan ini walau terkadang terasa berat namun selalu merasa bisa untuk dilampaui. Ini adalah sedikit tantangan hidup, kau tetap melangkah dengan keyakinan dan tanggung jawab. Semoga keberhasilan ini menjadi awal dari perjalanan yang lebih besar, dan semoga dirimu tak pernah lupa bahwa setiap proses adalah bagian penting dari pertumbuhan. Untuk hari – hari yang penuh makna pertumbuhan dalam hidup yang memiliki makna berbeda tiap waktunya, kau telah menjadi teman terbaik bagi dirimu sendiri. Tugas akhir ini adalah hadiah kecil untukmu dan sebagai langkah baru untuk kedepan demi meraih besarnya dunia, sebagai bukti meski sering meragukan diri, kau mampu. Jangan pernah lupa, kamu selalu bisa, kamu kuat, kamu layak sukses , dan menjadi orang besar.

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK KOS DI KOTA SEMARANG

Rafii' Abiyyu Rasyad¹ , Amris Azizi² , Arif Kurniawan Suksmono³

(1,2,3)Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains

Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Email : RafiRasyad49@gmail.com

ABSTRAK

Kota Semarang memiliki 269.043 Mahasiswa (Badan Pusat Statistik. 2022). Dengan banyaknya mahasiswa yang ada, hal ini mengakibatkan kebutuhan ruang, aktivitas mahasiswa dari aspek ekonomi, sosial budaya, lingkungan dan lainnya berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan dan kebutuhan tempat tinggal, para pengembang pun memanfaatkan peluang ini untuk mengembangkan investasinya dengan membangun tempat tinggal sementara (Kos). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi proyek pembangunan kos di Kota Semarang, khususnya di Jl. Siwungu No. 7, Tembalang. Kajian dilakukan dengan menggunakan metode *Break Even Point* (BEP) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR), serta mempertimbangkan aspek teknis dan aksesibilitas lokasi. Proyek yang dianalisis mencakup pembangunan 68 unit kamar kos dengan luas bangunan 1.254 m² di atas lahan seluas 789 m². Hasil analisis merujuk pada total investasi yang dibutuhkan sebesar Rp13.651.600.000, seluruhnya berasal dari modal sendiri. Hasil analisis menunjukkan nilai BEP sebesar 11 tahun 7 bulan dan nilai BCR sebesar 1,12 (>1), yang menandakan bahwa proyek layak secara finansial. Selain itu, lokasi proyek yang strategis dekat dengan Universitas Diponegoro dan fasilitas umum lainnya turut memperkuat kelayakan investasi dari segi teknis. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembangunan kos ini layak untuk dijadikan investasi jangka panjang.

Kata Kunci: Kelayakan, Investasi, Proyek Kos

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS OF BOARDING HOUSE PROJECT IN SEMARANG CITY

Rafii' Abiyyu Rasyad¹ , Amris Azizi² , Arif Kurniawan Suksmono³

(1,2,3)Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains

Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Email : RafiRasyad49@gmail.com

ABSTRACT

Semarang City is home to 269,043 university students (Central Statistics Agency, 2022). This significant student population increases the demand for space and housing, impacting various aspects such as the economy, socio-cultural dynamics, the environment, and land use. Developers have recognized this as an opportunity to invest in temporary housing, specifically boarding houses (kos). This study aims to assess the investment feasibility of a boarding house development project located at Jl. Siwungu No. 7, Tembalang, Semarang. The analysis employs the Break-Even Point (BEP) method and Benefit-Cost Ratio (BCR), while also considering technical and locational accessibility aspects. The project involves the construction of 68 boarding units with a total building area of 1,254 m on a 789 m plot of land. The total investment required amounts to IDR 13,651,600,000, funded entirely from equity. The results indicate a BEP of 11 years and 7 months, and a BCR of 1.12 (1), which signifies that the project is financially viable. Furthermore, the project's strategic location near Diponegoro University and other public facilities enhances its technical feasibility. In conclusion, the boarding house development project is feasible and presents a promising opportunity for long-term investment.

Keywords: *Feasibility, Investment, Boarding House Project*

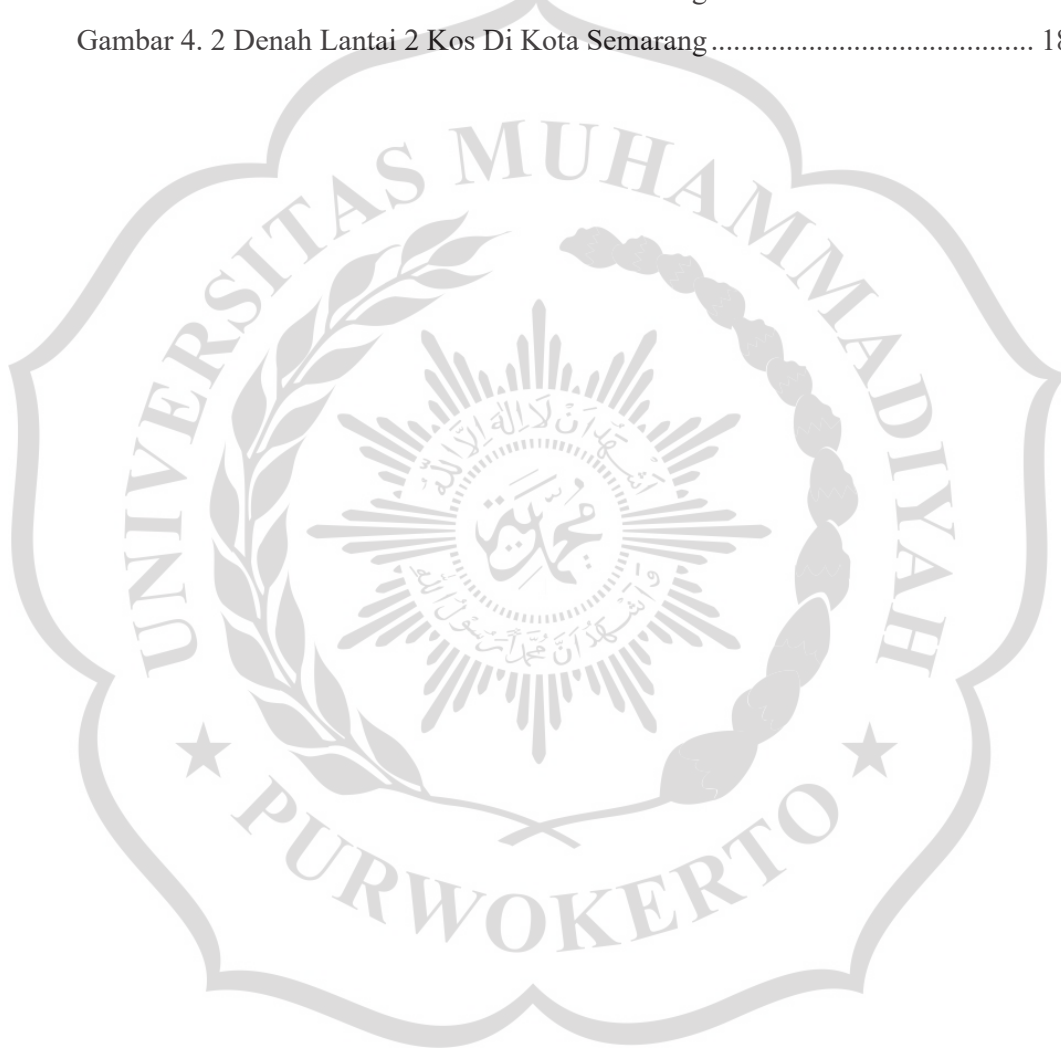
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Batasan Masalah.....	3
D. Tujuan Penelitian.....	3
E. Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
A. Penelitian Terdahulu.....	4
B. Landasan Teori	6
BAB III METODE PENELITIAN	13
A. Lokasi Penelitian.....	13
B. Pengumpulan Data	13

C. Analisis Kelayakan Investasi	14
D. Analisis Aksesibilitas Lokasi	14
E. Bagan Alir Penelitian	15
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	16
A. Pengumpulan Data	16
B. Analisis Arus Kas Masuk.....	20
C. Arus Kas Keluar.....	20
D. Cashflow	22
E. Analisis Perhitungan Break Event Point (BEP)) dan Benefit Cost of Ratio (BCR)	23
F. Analisa Aksesibilitas Lokasi	28
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	30
A. Kesimpulan	30
B. Saran.....	30
DAFTAR PUSTAKA.....	31
LAMPIRAN.....	32

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Penelitian.....	13
Gambar 3. 2 Bagan Alir Penelitian	15
Gambar 4. 1 Denah Lantai 1 Kos Di Kota Semarang.....	18
Gambar 4. 2 Denah Lantai 2 Kos Di Kota Semarang.....	18



DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Data Tanah dan Bangunan Kos di Kota Semarang	17
Tabel 4. 2 Data Pembagian Ruang Lantai 1 Kos Di Kota Semarang.....	18
Tabel 4. 3 Data Pembagian Ruang Lantai 2 Kos DI Kota Semarang.....	19
Tabel 4. 4 Total Biaya Proyek Kos di Kota Semarang.....	19
Tabel 4. 5 Modal Investasi	19
Tabel 4. 6 Harga Pokok Sewa Kos Di Kota Semarang	20
Tabel 4. 7 Analisis Arus Kas Masuk Kos di Kota Semarang tahun 2025	20
Tabel 4. 8 Arus Kas Keluar Kos di Kota Semarang tahun 2025	21
Tabel 4. 9 Arus Kas Keluar Kos di Kota Semarang tahun 2025.....	21
Tabel 4. 10 Arus Cash In Kos di Kota Semarang tahun 2025.....	22
Tabel 4. 11 Arus Cash Out Kos di Kota Semarang tahun 2025	22
Tabel 4. 12 Analisis Perhitungan Break Event Point (BEP) Kos Di Kota Semarang Setiap Bulan	25
Tabel 4. 13 Perhitungan <i>Break Even Point</i> (BEP)	26

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat – Surat	33
1. Kartu Bimbingan Skripsi	
2. Berita Acara Ujian Proposal Tugas Akhir	
3. Berita Acara Seminar Hasil Tugas Akhir	
4. Daftar Hadir Peserta Seminar Hasil Tugas Akhir	
5. Surat Izin Penelitian	
6. Surat Keterangan Hasil Lolos Cek <i>Similarity</i>	
Lampiran 2 Denah Lantai 1 Kos Kirana	42
Lampiran 3 Denah Lantai 2 Kos Kirana	43
Lampiran 4 Rencana Biaya Pembangunan Kos Kirana	44
Lampiran 5 Anggaran Furnitur Kos Kirana Tembalang.....	47
Lampiran 6 Data Primer.....	47
Lampiran 7 Dokumentasi Kos Kirana.....	49
Lampiran 8 Data BPN https://bhumi.atrbpn.go.id/	56
Lampiran 9 Aksesibilitas Lokasi.....	57
Lampiran 10 Harga Sewa Kos Kirana Instagram @kiranahomestay.undip.....	64