
Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Kos-Kosan Di Area Kampus UNWIRA Kupang

Yuliana Mau¹, Libania Maria Fereira Freitas², dan Casimira Ketlin Amaral³, Yohanes Pemandi Lian⁴

^{1,2,3,4} Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi usaha kos-kosan di sekitar kampus Universitas Katolik Widya Mandira (UNWIRA) Kupang, dengan fokus pada faktor-faktor yang memengaruhi pilihan mahasiswa dalam memilih kos-kosan. Permintaan akan akomodasi mahasiswa di Kupang terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah mahasiswa, namun penelitian terkait kelayakan investasi kos-kosan di daerah ini masih terbatas. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode wawancara mendalam dan observasi langsung untuk memperoleh data dari pemilik kos dan penghuni kos di sekitar kampus UNWIRA. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor utama yang memengaruhi pilihan mahasiswa adalah harga sewa yang terjangkau, lokasi yang dekat dengan kampus, serta fasilitas yang memadai, seperti Wi-Fi dan dapur bersama. Meskipun terdapat potensi pasar yang besar, tingkat persaingan antar penyedia kos semakin ketat. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun usaha kos-kosan di sekitar kampus UNWIRA memiliki prospek yang menjanjikan, calon investor perlu memperhatikan strategi pemasaran dan inovasi fasilitas agar dapat tetap bersaing di pasar yang semakin kompetitif. Penelitian ini juga memberikan kontribusi bagi pengelola kos dalam memahami preferensi mahasiswa dan merancang strategi investasi yang lebih efektif.

Kata kunci:

Kelayakan investasi_1, kos-kosan_2, mahasiswa_3, strategi pemasaran_4, fasilitas_5

✉SesuaiPenulis:

EmailAlamat: mauyuliana24@gmail.com

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal bagi mahasiswa di Indonesia mengalami peningkatan, terutama di kota-kota besar seperti Kupang, Nusa Tenggara Timur, seiring bertambahnya jumlah mahasiswa (Hardy et al, 2020). Universitas Katolik Widya Mandira (UNWIRA) di kawasan Oeba dan Penfui menjadi magnet bagi mahasiswa dari berbagai daerah, sehingga menciptakan permintaan tinggi terhadap kos-kosan di sekitar kampus tersebut. Usaha kos-kosan bukan hanya memberikan tempat tinggal, namun juga berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan belajar mahasiswa.

Penelitian mengenai investasi kos-kosan di kalangan mahasiswa telah banyak dilakukan dalam sepuluh tahun terakhir. Sebagai contoh, (Yudaswara, 2018) meneliti kelayakan investasi kos di Bandung, yang menunjukkan bahwa fasilitas dan lokasi menjadi dua faktor utama dalam preferensi mahasiswa. Hal ini sejalan dengan temuan (Syekh Ali, 2024), yang menyatakan bahwa mahasiswa lebih cenderung memilih kos-kosan dengan harga yang terjangkau serta akses yang mudah ke kampus. Namun, studi terkait kelayakan investasi kos-kosan di sekitar kampus UNWIRA Kupang masih jarang dijumpai. Hal ini membuka peluang untuk mengkaji lebih dalam terkait kebutuhan spesifik mahasiswa di Kupang, yang memiliki karakteristik sosial-ekonomi yang unik dibandingkan kota-kota besar lainnya.

Dengan demikian, penelitian ini menawarkan kebaruan dalam mengevaluasi kelayakan investasi yang berfokus pada kebutuhan lokal mahasiswa di Kupang serta memperhitungkan persaingan akomodasi yang berbeda dibandingkan dengan daerah lain. Penelitian sebelumnya sebagian besar terpusat pada kota-kota besar di Pulau Jawa, sementara Kupang memiliki faktor sosial-ekonomi yang dapat memengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih tempat tinggal.

Permasalahan utama yang dikaji dalam penelitian ini mencakup kebutuhan mahasiswa akan kos-kosan yang nyaman dan terjangkau (Mubarok 2021), serta tantangan yang dihadapi pemilik kos dalam memenuhi ekspektasi mahasiswa terkait fasilitas, harga, dan lokasi (Yohanna Beatrix Chandra, 2017). Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah memahami bagaimana faktor-faktor tersebut memengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih kos-kosan dan untuk mengidentifikasi peluang serta risiko dalam investasi kos-kosan di sekitar kampus Unika.

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif melalui wawancara mendalam dan diskusi kelompok terfokus untuk mendapatkan pemahaman mendalam mengenai harapan dan preferensi mahasiswa Unika Kupang terhadap akomodasi mereka (Putu and Primadewi 2022). Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi bagi investor dan pemangku kepentingan yang tertarik mengembangkan usaha kos-kosan (Azizah, 2018), baik dari aspek keuntungan finansial maupun dampak sosial-ekonomi bagi masyarakat sekitar.

TINJAUAN LITERATUR

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pilihan Mahasiswa dalam Memilih Kos-Kosan

Pemilihan tempat tinggal merupakan keputusan penting bagi mahasiswa, terutama di kota-kota besar yang menjadi pusat pendidikan. Lokasi menjadi faktor utama dalam menentukan pilihan kos-kosan, karena mahasiswa cenderung memilih tempat yang dekat dengan kampus untuk menghemat waktu dan biaya transportasi. Aksesibilitas yang mudah ke kampus memungkinkan mahasiswa untuk lebih fokus pada kegiatan akademik tanpa terganggu oleh perjalanan yang panjang (Widiastuti, 2021). Hal ini menunjukkan bahwa lokasi yang strategis menjadi faktor penentu yang signifikan dalam pilihan tempat tinggal mahasiswa.

Selain itu, harga sewa kos yang terjangkau memainkan peran penting dalam keputusan mahasiswa. Mengingat banyak mahasiswa yang terbatas dalam pengelolaan keuangan, harga sewa yang sesuai dengan anggaran menjadi pertimbangan utama. Kos dengan tarif sewa yang wajar, terutama bagi mereka yang berasal dari latar belakang ekonomi menengah ke bawah, cenderung lebih diminati. Di sisi lain, kos dengan harga sewa lebih tinggi biasanya menawarkan fasilitas yang lebih lengkap, sementara kos dengan harga lebih terjangkau sering kali menawarkan fasilitas yang lebih sederhana namun tetap sesuai dengan kebutuhan mahasiswa (Widiastuti, 2021).

Fasilitas yang disediakan juga mempengaruhi pilihan mahasiswa. Akses internet cepat, ruang belajar yang nyaman, dan fasilitas umum seperti dapur bersama atau ruang tamu menjadi nilai tambah bagi banyak mahasiswa. Kualitas fisik bangunan, seperti ketersediaan air bersih, listrik yang stabil, dan sistem keamanan yang baik, juga sangat berpengaruh terhadap kenyamanan penghuni (Ilmi Nur, 2024). Semua faktor ini bersama-sama menciptakan kondisi yang mendukung kesejahteraan mahasiswa selama menjalani studi mereka.

Pengaruh Sosial-Ekonomi terhadap Pilihan Kos Mahasiswa

Latar belakang sosial-ekonomi mahasiswa berperan besar dalam menentukan pilihan kos mereka. Mahasiswa dengan latar belakang ekonomi yang lebih tinggi cenderung memilih kos yang lebih mahal dengan fasilitas lengkap, sementara mahasiswa dari keluarga dengan pendapatan rendah lebih memilih kos yang lebih sederhana dan terjangkau. Hal ini menunjukkan adanya ketimpangan dalam pilihan kos berdasarkan kapasitas ekonomi individu, yang memengaruhi preferensi mereka terhadap fasilitas dan harga sewa (Elvianti & Prakasita, 2021).

Sebuah studi oleh (Suci 2024) menyoroti bagaimana ketidaksetaraan sosial-ekonomi ini menciptakan perbedaan dalam cara mahasiswa memandang akomodasi mereka. Ketidaksetaraan ini tidak hanya mempengaruhi pilihan tempat tinggal tetapi juga berimplikasi pada kesejahteraan sosial mahasiswa, karena perbedaan dalam kualitas hidup sering kali menciptakan ketegangan dan ketidakadilan. Oleh karena itu, pemahaman lebih dalam tentang faktor sosial-ekonomi ini penting untuk menciptakan kesetaraan dalam penyediaan tempat tinggal yang mendukung kesejahteraan mahasiswa.

Selain itu, faktor sosial lainnya yang turut memengaruhi pilihan kos adalah lingkungan sekitar tempat tinggal. Mahasiswa cenderung memilih kos yang terletak di lingkungan yang aman, nyaman, dan jauh dari gangguan sosial. Keberadaan fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, pusat olahraga, atau akses ke transportasi publik juga menjadi pertimbangan dalam memilih kos (Yuliankys, 2023).

Tren dan Dinamika Pasar Kos-Kosan di Kawasan Kampus

Pertumbuhan jumlah mahasiswa yang pesat di banyak perguruan tinggi berimbas pada peningkatan permintaan akan kos-kosan di sekitar kampus. Seperti yang ditemukan dalam penelitian (Pratama 2018), peningkatan jumlah mahasiswa di kota-kota besar seperti Bandung mengarah pada pertumbuhan pasar kos-kosan yang signifikan. Namun, dengan semakin banyaknya mahasiswa yang mencari tempat tinggal, persaingan antara penyedia kos semakin ketat. Banyak penyedia kos berlomba-lomba untuk menawarkan harga sewa yang kompetitif serta fasilitas yang lebih baik.

Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat ini, pemilik kos harus memahami dengan baik kebutuhan mahasiswa dan berinovasi dalam menyediakan fasilitas yang sesuai. Pemilik kos yang berhasil menawarkan kombinasi antara harga yang terjangkau dan fasilitas yang memadai memiliki peluang lebih besar untuk menarik penyewa. Strategi pemasaran

yang efektif dan penyesuaian harga dengan daya beli mahasiswa menjadi kunci untuk memenangkan persaingan dalam pasar kos-kosan yang semakin jenuh (Widiastuti, 2021).

Namun, meskipun penelitian mengenai pasar kos-kosan telah dilakukan di berbagai kota besar, penelitian yang memfokuskan pada wilayah tertentu seperti Kupang masih terbatas. Hal ini membuka celah bagi penelitian ini untuk mengisi kekosongan tersebut dengan mengeksplorasi dinamika pasar kos-kosan di sekitar kampus Universitas Katolik Widya Mandira (UNWIRA), dengan mempertimbangkan faktor lokal yang spesifik.

METODE PENELITIAN

Pengambilan Sampel

Penelitian ini menggunakan metode purposif untuk menentukan sampel. Populasi target terdiri dari pemilik kos-kosan dan mahasiswa penghuni kos di area sekitar kampus Universitas Katolik Widya Mandira (UNWIRA) Kupang. Konteks penelitian mencakup analisis kelayakan investasi di sektor properti kos-kosan. Unit analisisnya adalah pengalaman, kebutuhan, dan pandangan pemilik kos serta mahasiswa.

Sampel penelitian dipilih berdasarkan kriteria tertentu, yakni pemilik kos yang memiliki minimal 10 unit kamar dan mahasiswa yang telah menghuni kos selama lebih dari 6 bulan. Pemilihan kriteria ini bertujuan untuk memastikan bahwa data yang diperoleh cukup mendalam dan relevan dengan tujuan penelitian. Total responden mencakup 10 pemilik kos dan 15 mahasiswa penghuni kos, yang dipilih untuk mencerminkan keberagaman kondisi properti kos di area penelitian.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga pendekatan utama, yaitu observasi langsung, wawancara mendalam, dan analisis dokumentasi. Observasi langsung dilakukan untuk mengamati kondisi fisik kos-kosan, fasilitas yang tersedia, serta lingkungan sekitar, termasuk aksesibilitas lokasi terhadap kampus dan fasilitas umum lainnya. Observasi ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran riil mengenai kelebihan dan kekurangan setiap kos dalam konteks kelayakan investasi.

Wawancara mendalam menggunakan panduan semi-terstruktur sebagai instrumen utama. Wawancara ini dilakukan kepada pemilik kos untuk mengeksplorasi strategi bisnis mereka, seperti bagaimana cara menarik penyewa mahasiswa, pengelolaan fasilitas, dan tantangan yang dihadapi dalam mempertahankan daya saing. Selain itu, wawancara dengan mahasiswa penghuni kos dilakukan untuk memahami kebutuhan mereka terkait fasilitas kos, preferensi, serta pengalaman mereka selama tinggal di kos tersebut.

Selanjutnya, analisis dokumentasi dilakukan untuk melengkapi data yang diperoleh dari lapangan. Dokumen-dokumen yang relevan, seperti laporan pasar properti, statistik kos-kosan di wilayah Kupang, dan artikel akademik tentang investasi properti, digunakan untuk memberikan konteks yang lebih luas dalam memahami fenomena ini. Validitas data dijamin dengan membandingkan hasil dari observasi, wawancara, dan dokumentasi melalui teknik triangulasi, sehingga informasi yang diperoleh lebih konsisten dan dapat diandalkan.

Metodologi Penelitian

Pendekatan deskriptif kualitatif dipilih karena metode ini memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap fenomena yang kompleks, seperti kelayakan investasi kos-kosan di area kampus UNWIRA. Metode ini sesuai dengan tujuan penelitian, yaitu untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi keputusan investasi dari berbagai perspektif. Pendekatan kualitatif dipilih karena lebih relevan dibandingkan pendekatan kuantitatif dalam menggali pengalaman dan pandangan subjek penelitian.

Desain penelitian ini mencakup tiga tahap utama: observasi untuk mendapatkan data lapangan, wawancara mendalam untuk menggali perspektif responden, dan analisis dokumen untuk melengkapi informasi dari sumber sekunder.

Proses Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data dirancang secara sistematis, dimulai dari observasi langsung di lokasi kos untuk mencatat kondisi fisik dan fasilitas. Selanjutnya, wawancara mendalam dilakukan dengan menggunakan panduan semi-terstruktur untuk memastikan semua poin penting tercakup. Dokumen yang relevan, seperti laporan properti dan data statistik, juga dianalisis untuk melengkapi informasi yang diperoleh dari lapangan.

Metode Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui tiga langkah utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan verifikasi atau penarikan kesimpulan. Langkah pertama, reduksi data, dilakukan dengan memilih informasi yang diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi untuk memilih data yang relevan dengan fokus penelitian. Tahapan ini penting untuk menyaring data agar tidak terjadi kelebihan informasi yang tidak berkaitan dengan tujuan penelitian.

Setelah data diringkaskan, langkah berikutnya adalah menyajikan data dalam bentuk narasi deskriptif yang terstruktur. Penyajian ini dilakukan dengan menyusun data menjadi alur cerita yang logis dan mudah dipahami, sehingga mempermudah interpretasi faktor-faktor yang memengaruhi kelayakan investasi kos-kosan.

Langkah terakhir adalah verifikasi data dan penarikan kesimpulan. Teknik triangulasi digunakan untuk memvalidasi data dengan cara membandingkan temuan dari berbagai metode pengumpulan data. Dengan memastikan konsistensi informasi dari wawancara, observasi, dan dokumentasi, temuan penelitian menjadi lebih dapat diandalkan. Hasil analisis ini kemudian dirumuskan menjadi kesimpulan yang tidak hanya menjelaskan kelayakan investasi kos-kosan di sekitar kampus UNWIRA, tetapi juga memberikan rekomendasi strategis bagi calon investor dan pemangku kepentingan lainnya.

Triangulasi dalam penelitian ini menggabungkan hasil wawancara, observasi, dan analisis dokumen untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap. Hasil analisis digunakan untuk menyusun rekomendasi strategis bagi calon investor dan pemangku kepentingan lainnya.

HASIL PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan investasi usaha kos-kosan di sekitar kampus Universitas Katolik Widya Mandira (UNWIRA) Kupang dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Berdasarkan data yang diperoleh melalui observasi langsung, wawancara dengan pemilik dan penghuni kos, serta analisis dokumentasi, ditemukan bahwa kondisi fisik dan fasilitas yang ditawarkan oleh kos-kosan di area sekitar kampus UNWIRA bervariasi, meskipun sebagian besar sudah memenuhi kebutuhan dasar mahasiswa. Tabel 1 menggambarkan hasil penelitian yang berkaitan dengan kondisi fisik kos, fasilitas yang tersedia, dan tingkat kepuasan penghuni terhadap akomodasi yang diberikan.

Tabel 1. Kondisi Fisik dan Fasilitas Kos-Kosan di Sekitar Kampus UNWIRA

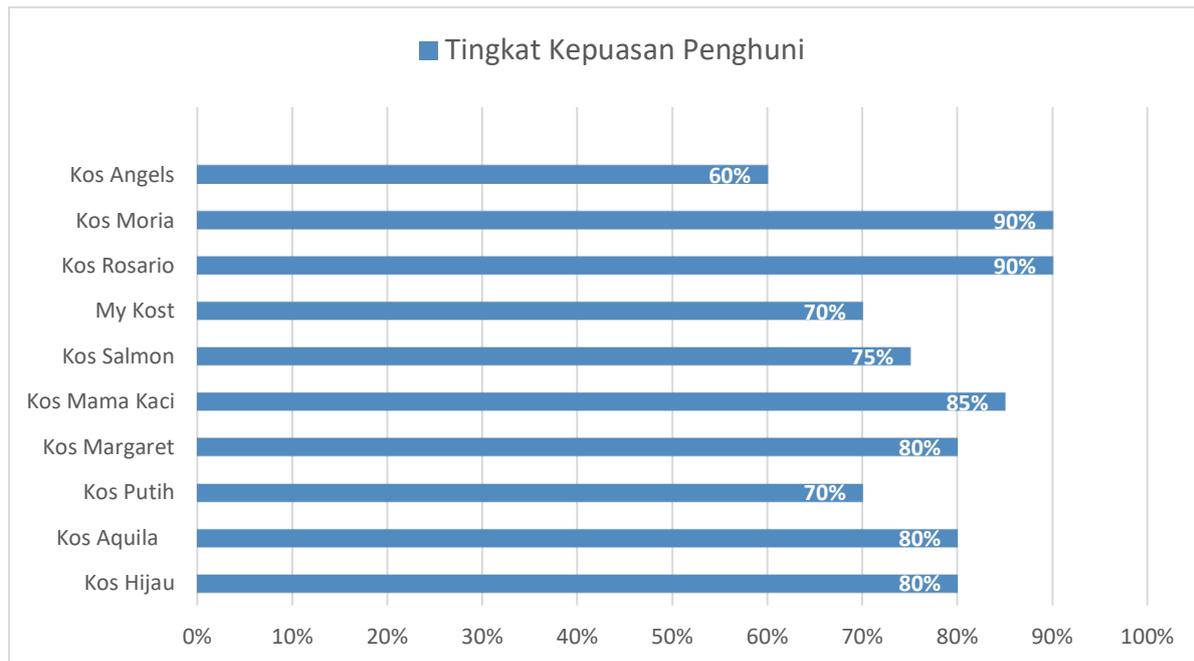
| No | Nama Kos | Kondisi Fisik | Fasilitas Yang Tersedia | Tingkat Kepuasan Penghuni |
|----|-----------|---------------|--|---------------------------|
| 1 | Kos Hijau | Baik | Kamar Tidur, Air, Listrik, Dapur Bersama, Kamar Mandi Luar | 80% |

Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Kos-Kosan Di Area Kampus UNWIRA Kupang.....

| | | | | |
|----|---------------|-------------|---|-----|
| 2 | Kos Aquila | Baik | Kamar Tidur, AC, Air, Listrik, Kamar Mandi Dalam, Wifi , | 80% |
| 3 | Kos Putih | Cukup Baik | Kamar Tidur, Wi-Fi, Dapur Bersama, Air, Listrik, Kamar Mandi Luar | 70% |
| 4 | Kos Margaret | Baik | Kamar Tidur, Wifi, Air, Listrik, Kulkas, Dapur Bersama, | 80% |
| 5 | Kos Mama Kaci | Baik | Kamar Tidur, Kamar Mandi, Dapur Bersama, Air, Listrik, Ruang Makan, Teras | 85% |
| 6 | Kos Salmon | Cukup Baik | Kamar Tidur, Kamar Mandi Dalam, Air, Listrik, Dapur Bersama | 75% |
| 7 | My Kost | Sangat Baik | Kamar Tidur, Kamar Mandi, Wastafel cuci piring, Lemari, Meja Belajar, Kursi, Air, Listrik | 70% |
| 8 | Kos Rosario | Sangat Baik | Kamar Tidur, Kamar Mandi Dalam, Air, Listrik, Dapur Bersama | 90% |
| 9 | Kos Moria | Sangat Baik | Kamar Tidur, Kamar Mandi Dalam, Dapur Dalam, Air, Listrik, Teras | 90% |
| 10 | Kos Angels | Cukup Baik | Kamar Tidur, Kamar Mandi Dalam, Air, Listrik, Dapur Bersama | 60% |

Data yang diperoleh dari wawancara dengan pemilik kos menunjukkan bahwa sebagian besar mereka telah menerapkan strategi yang efektif dalam menarik penyewa, seperti menawarkan fasilitas tambahan seperti Wi-Fi gratis dan ruang belajar bersama. Meskipun demikian, tantangan yang dihadapi pemilik kos adalah adanya persaingan yang semakin ketat di sekitar kampus..

Diagram 1. Rata-Rata Tingkat Kepuasan Penghuni Kos



Dari hasil penelitian yang disajikan, dapat disimpulkan bahwa usaha kos-kosan di sekitar kampus UNWIRA memiliki potensi investasi yang cukup menjanjikan. Kondisi fisik yang baik dan fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa, seperti Wi-Fi dan dapur bersama, menjadi faktor utama yang memengaruhi kepuasan penghuni kos. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa kenyamanan fisik dan fasilitas lengkap merupakan faktor penting dalam pemilihan tempat tinggal oleh mahasiswa (Creswell, John W. & Poth 2018).

Namun, semakin meningkatnya persaingan antar penyedia kos-kosan di sekitar kampus menjadi tantangan yang harus diperhatikan oleh calon investor. Meskipun jumlah mahasiswa terus bertambah, yang mengarah pada meningkatnya permintaan akan kos-kosan, hal ini juga menarik lebih banyak penyedia untuk berinvestasi di sektor yang sama. Oleh karena itu, strategi pemasaran dan inovasi dalam penyediaan fasilitas harus diperhatikan untuk menarik lebih banyak penyewa.

Selain itu, wawancara dengan pemilik kos mengungkapkan bahwa harga sewa yang kompetitif dan kebijakan pembayaran yang fleksibel menjadi faktor utama yang menarik bagi mahasiswa. Penelitian ini mengonfirmasi temuan sebelumnya yang menunjukkan bahwa faktor ekonomi, seperti harga sewa yang terjangkau, memiliki pengaruh besar terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat tinggal (Ilmi Nur 2024).

Terkait kekurangan penelitian ini, data yang dikumpulkan hanya terbatas pada dua lokasi sekitar kampus UNWIRA, sehingga perlu kehati-hatian dalam membuat generalisasi untuk seluruh wilayah Kupang. Penelitian lanjutan dapat dilakukan dengan memperluas cakupan lokasi dan subjek untuk memperoleh hasil yang lebih komprehensif.

Implikasi dan Kontribusi Penelitian

Dari sisi teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi untuk pengembangan literatur mengenai investasi kos-kosan, khususnya di area yang memiliki jumlah mahasiswa yang tinggi. Temuan ini dapat menjadi dasar bagi penelitian selanjutnya tentang pasar properti mahasiswa dan membantu menciptakan model bisnis yang lebih efisien dalam bidang ini.

Secara praktis, hasil penelitian ini memberikan panduan bagi calon investor dan pengelola kos dalam merancang strategi yang lebih sesuai dengan kebutuhan mahasiswa,

seperti memperbaiki fasilitas yang tersedia dan menentukan harga sewa yang bersaing. Selain itu, penelitian ini memberikan wawasan tentang faktor-faktor yang menarik perhatian penyewa, yang dapat membantu investor membuat keputusan yang lebih cermat dan menguntungkan. Penelitian ini juga menekankan pentingnya inovasi dalam penyediaan fasilitas untuk tetap bersaing di pasar kos-kosan yang semakin kompetitif.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa usaha kos-kosan di sekitar kampus Universitas Katolik Widya Mandira (UNWIRA) Kupang memiliki potensi investasi yang cukup baik, meskipun ada tantangan terkait persaingan yang semakin meningkat antara penyedia kos. Berdasarkan analisis, kondisi fisik kos-kosan di area tersebut sudah memenuhi standar, dengan fasilitas yang memadai seperti akses internet, ruang belajar, dan dapur bersama, yang umumnya dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa. Sebagian besar penghuni kos merasa puas, dengan tingkat kepuasan lebih dari 80%. Faktor utama yang memengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih kos adalah lokasi yang strategis, fasilitas yang lengkap, dan harga sewa yang bersaing.

Namun, meningkatnya jumlah penyedia kos-kosan di sekitar kampus UNWIRA meningkatkan persaingan dalam bisnis ini. Hal ini memerlukan pemilik kos untuk lebih kreatif dalam menawarkan fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa agar tetap menarik minat penyewa. Oleh karena itu, strategi pemasaran yang efektif dan penyesuaian harga sewa sesuai kemampuan mahasiswa menjadi hal penting dalam menarik pelanggan.

Rekomendasi dari penelitian ini untuk pemilik kos dan calon investor adalah untuk memperhatikan aspek-aspek seperti kualitas bangunan, fasilitas yang mendukung kegiatan akademik, serta harga sewa yang terjangkau. Penyedia kos perlu beradaptasi dengan kebutuhan mahasiswa yang terus berubah dengan meningkatkan fasilitas dan memberikan kemudahan dalam pembayaran. Menambahkan layanan seperti Wi-Fi gratis dan ruang belajar bersama juga bisa menjadi daya tarik tambahan bagi kos-kosan di sekitar kampus.

Penelitian ini memiliki keterbatasan, yaitu hanya mencakup lokasi di sekitar kampus UNWIRA dan jumlah sampel yang terbatas. Untuk penelitian berikutnya, disarankan untuk memperluas cakupan wilayah dan jumlah subjek agar dapat memperoleh data yang lebih lengkap tentang kelayakan investasi kos-kosan di Kota Kupang. Peneliti selanjutnya juga bisa menggali lebih lanjut tentang faktor-faktor eksternal yang memengaruhi kelayakan investasi, seperti kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi, dan perubahan sosial yang terjadi di masyarakat.

Referensi

- AZIZAH, URIFATUL. 2018. "Pengambilan Keputusan Penggunaan Lahan Pasar Tradisional Perkotaan Menggunakan Analytic Network Process Berdasarkan Kriteria Highest and Best Use."
- Creswell, John W. & Poth, Cheryl N. 2018. *Qualitative Inquiry Research Design: Choosing Among Five Approaches*. Edisi Pert. USA: SAGE.
- Hardy, IGNW, R. Y. Y. Maromon, and ... 2020. "Kajian Proses Pengembangan Rumah Subsidi Secara Mandiri Di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur." ... : *Gerbang Wacana Dan ...* 2(2):57-62.
- Ilmi Nur, Mahmud Melizubaida. 2024. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Jasa Rumah Kos Cokroaminoto." *Ayan* 15(1):37-48.
- Mubarok, M. Al. 2021. "Manajemen Pengelolaan Dana Haji Republik Indonesia (Studi Kolaborasi Antar Lembaga BPKH, KEMENAG Dan MITRA Keuangan Dalam Pengelolaan Dana Haji)." *International Journal of ...* 60(April 1971):67-88.
- Putu, Siluh, and Natha Primadewi. 2022. "Bangunan Komersial (Studi Kasus : Mahasiswa Fts Prodi Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Kos-Kosan Di Area Kampus UNWIRA Kupang.....

Arsitektur Angkatan 2020 Universitas Ngurah Rai).” 11(01).

Suci, Syahfitri. 2024. “PENGARUH HARGA, FASILITAS, DAN LOKASI TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA DALM MEMILIH KOS.” 1-23.

YOHANNA BEATRIX CHANDRA. 2017. “Bisnis Baru: Usaha Sendiri Atau Waralaba (Studi Pada Pelaku-Pelaku Bisnis Restoran Di Salatiga).”

Yudaswara, refki Aditya, Achmad Rizal, Rusky Intan Pratama, and Asep Agus Handaka Suryana. 2018. “ANALISIS KELAYAKAN USAHA PRODUK OLAHAN BERBAHAN BAKU IKAN NILA (*Oreochromis Niloticus*) (Studi Kasus Di CV Sakana Indo Prima Kota Depok) Refki Aditya Yudaswara , Achmad Rizal , Rusky Intan Pratama , Asep Agus Handaka Suryana Universitas Padjadjaran.” *Jurnal Perikanan Dan Kelautan IX(1):104-11.*