

# BAB 1. PENDAHULUAN

## 1.1. LATAR BELAKANG

Perkembangan sektor pendidikan tinggi di Indonesia mengalami peningkatan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan jumlah mahasiswa, perpindahan pelajar antar daerah, serta semakin tingginya minat studi di universitas-universitas besar menyebabkan kebutuhan hunian mahasiswa menjadi semakin mendesak. Menurut pelaporan (Colliers, 2023) permintaan hunian mahasiswa di kota-kota pendidikan meningkat rata-rata 30–40% pada periode 2020–2023, terutama akibat urbanisasi dan bertambahnya mahasiswa dari luar daerah. Kondisi ini menimbulkan tekanan pada penyediaan hunian di sekitar kampus, baik yang dikelola swasta maupun institusi pendidikan.

Hunian mahasiswa atau *Student Housing* adalah fasilitas yang dibutuhkan mahasiswa sehingga harus dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan mahasiswa selama melaksanakan studi di perguruan tinggi. Berbeda dengan hunian umum seperti kos atau rumah kontrakan, *Student Housing* dirancang memiliki karakteristik yang lebih terstruktur, dikelola dengan baik, dan menyediakan fasilitas yang mendukung kegiatan pendidikan mahasiswa. Menurut (Engelmann, 2020) *Student Housing* merupakan bagian penting dari ekosistem pendidikan karena menyediakan stabilitas tempat tinggal dan meningkatkan kualitas akademik mahasiswa.

*Student Housing* biasanya berada di dalam kampus atau di area sekitar kampus yang tujuan utamanya untuk memberikan lingkungan yang aman, terjangkau, kondusif untuk melakukan kegiatan di kampus, serta mendukung perkembangan sosial dan pendidikan mahasiswa. Menurut hasil penelitian (Thomsen & Eikemo, 2010) menunjukkan bahwa lokasi hunian mahasiswa merupakan salah satu faktor paling berpengaruh terhadap kepuasan dari mahasiswa, dikarenakan kedekatannya dengan fasilitas kampus, aksesibilitas, dan kemudahan mobilitas. Penelitian tersebut menegaskan mahasiswa lebih memilih hunian yang berada disekitar kampus karena dapat mengurangi waktu tempuh, menekan biaya transportasi, dan kenyamanan dalam melakukan aktivitas akademik.

Berbagai studi menunjukkan bahwa hunian bukan hanya sekedar tempat tidur, tetapi komponen penting yang mempengaruhi kualitas hidup, kesehatan, dan pencapaian akademik. Menurut (Gong & Söderberg, 2024) menegaskan bahwa kualitas *Student Housing* meliputi

kondisi fisik bangunan, kebersihan, kenyamanan ruang, dan akses ke fasilitas kampus, yang berkorelasi positif dengan kepuasan tinggal di lingkungan kampus.

Universitas Andalas (UNAND) merupakan salah satu perguruan tinggi negeri terbesar di Sumatera Barat yang dapat menerima lebih dari 6.000 mahasiswa baru setiap tahunnya, dengan proporsi lebih dari 70% berasal dari luar kota Padang. Dikarenakan kapasitas asrama eksisting unand sangat terbatas dan tidak dapat menampung seluruh kebutuhan mahasiswa maka pembangunan *Student Housing* menjadi alternatif strategis untuk menjawab kebutuhan hunian mahasiswa yang representatif, aman, terjangkau, dan memenuhi standar *Level of Service* (LoS).

Dengan hal tersebut terjadi ketidaksesuaian antara pertumbuhan jumlah mahasiswa dan ketersediaan hunian layak menciptakan kebutuhan yang mendesak untuk menyediakan fasilitas akomodasi yang memenuhi standar keamanan, kenyamanan, serta mendukung aktivitas akademik. Salah satu solusi strategis yang dapat dilakukan adalah dengan pembangunan *Student Housing modern* yang dirancang khusus untuk mahasiswa, yang dilengkapi fasilitas ruang belajar, area komunal, keamanan 24 jam, sanitasi yang baik, serta sistem pengelolaan yang profesional.

Namun, pembangunan *Student Housing* merupakan proyek yang mempunyai nilai yang besar dan berjangka panjang. Oleh karena itu, diperlukan studi analisis komprehensif untuk memastikan pembangunan layak secara finansial, ekonomis, dan operasional. Studi kelayakan investasi tersebut diperlukan untuk menilai potensi keuntungan (*benefit*), biaya (*cost*), risiko pengembalian modal, dan keberlanjutan jangka panjang. Menurut (Sari, Y., Supriyadi, R., & Puspitasari, n.d.) *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP) merupakan instrumen standar dalam menilai kelayakan suatu proyek, terutama karena mampu mengukur nilai manfaat bersih, tingkat pengembalian modal, efisiensi biaya, dan periode pengembalian investasi. Temuan ini juga diperkuat oleh (Gong & Söderberg, 2024) yang menjelaskan NPV, IRR, dan *Payback Period* merupakan kriteria evaluasi investasi yang paling banyak digunakan dalam penelitian dan praktik bisnis modern karena dapat memberikan gambaran kuantitatif yang jelas mengenai profitabilitas dan risiko finansial sebuah proyek.

Melihat dari urgensi kebutuhan hunian mahasiswa tersebut, ketidakseimbangan antara permintaan dan suplai hunian di sekitar kampus, serta potensi *Student Housing* sebagai aset produktif universitas, maka penelitian mengenai Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan

*Student Housing* di Universitas Andalas menjadi penting karena studi ini tidak hanya berfokus pada finansial, tetapi juga menjadi dasar pada pengambilan kebijakan strategis bagi universitas dalam meningkatkan kualitas layanan mahasiswa dan mengoptimalkan pemanfaatan jangka panjang.

## 1.2. TUJUAN DAN MANFAAT

### 1.2.1. Tujuan

Tujuan dari tugas akhir ini adalah menilai kelayakan pembangunan *Student Housing* di Universitas Andalas melalui analisis biaya, pendapatan, dan indikator investasi seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP).

### 1.2.2. Lingkup Penelitian

Lingkup penelitian ini dibuat berdasarkan tujuan utama untuk menilai kelayakan pembangunan *Student Housing* di Universitas Andalas

Lingkup penelitian ini meliputi :

- a. Menghitung total biaya investasi awal pembangunan *Student Housing*.
- b. Menyusun proyeksi pendapatan berdasarkan tingkat hunian dan skema tarif sewa.
- c. Melakukan analisis kelayakan finansial menggunakan NPV, IRR, BCR, dan *Payback Period*.
- d. Melakukan analisis sensitivitas terhadap variabel kunci seperti tarif sewa, tingkat okupansi, dan biaya operasional.

### 1.2.3. Manfaat Penelitian

1. Memberikan dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan bagi Universitas Andalas terkait rencana pembagunan *student housing* sebagai investasi jangka panjang.
2. Menyediakan informasi finansial mengenai biaya, pendapatan, dan tingkat kelayakan investasi berdasarkan indikator NPV, IRR, BCR, dan *Payback Period*.
3. Mendukung pengembangan fasilitas hunian mahasiswa yang lebih layak, aman, nyaman, dan sesuai kebutuhan mahasiswa.

### 1.3. BATASAN MASALAH

Agar penelitian ini lebih terarah maka didapatkan batasan masalah seperti berikut :

1. Penelitian ini hanya berfokus pada penilaian kelayakan investasi finansial, tidak meliputi aspek kelayakan hukum, sosial, dan lingkungan secara mendalam.
2. Proyeksi pendapatan dihitung berdasarkan estimasi tingkat hunian (okupansi) dan tarif sewa yang realistis untuk mahasiswa Universitas Andalas.
3. Biaya operasional dan pemeliharaan yang digunakan dalam analisis bersifat estimasi sesuai standar pengelolaan hunian mahasiswa dan data pembanding yang tersedia.
4. Analisis kelayakan investasi dibatasi pada penggunaan metode NPV, IRR, BCR, dan *Payback Period* sebagai indikator utama kelayakan finansial.
5. Analisis sensitivitas hanya mempertimbangkan variabel kunci seperti perubahan tarif sewa, tingkat hunian (okupansi), dan biaya operasional.

### 1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas beberapa bagian, di antaranya:

#### 1. BAB I

Membahas mengenai latar belakang, tujuan, manfaat, batasan masalah penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam membuat penelitian, dan sistematika penulisan yang menggambarkan seluruh isi dari tugas akhir ini.

#### 2. BAB II

Bagian ini berupa tinjauan pustaka yang membahas mengenai teori yang akan diteliti. Pada penelitian ini lebih berfokus membahas secara mendalam mengenai Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan *Student Housing* di Universitas Andalas.

#### 3. BAB III

Pada bagian ini menjelaskan mengenai tata cara/alur penelitian dan data yang digunakan dalam penelitian.

#### 4. BAB IV

Pada bab ini menyajikan hasil analisis dan pembahasan, meliputi perhitungan CAPEX, OPEX, serta proyeksi pendapatan operasional. Selain itu, dilakukan evaluasi kelayakan investasi menggunakan indikator NPV, IRR, BCR, dan *Payback Period*, serta analisis sensitivitas terhadap variabel kunci seperti tarif sewa, tingkat hunian, dan biaya.

#### 5. BAB V

Pada bab ini berisi kesimpulan yang merangkum hasil penelitian sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, serta saran yang dapat dijadikan pertimbangan dalam pengembangan proyek maupun penelitian selanjutnya.

