

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Permintaan akan kos-kosan terus bertambah karena meningkatnya jumlah mahasiswa IT Telkom. Diketahui dari data yang di dapat dari Sisfo IT Telkom di dalam buku "IT Telkom DALAM ANGKA".

Tabel 1.1 Jumlah Mahasiswa IT Telkom Semester Genap Tahun 2002 S.D 2008

Tahun Akademik	Jumlah Mahasiswa Program Studi								
	S1 TT	S1 TI	S1 IF	D3 TT	D3 IF	S2 TE	S1 TK	S1 TE	Jumlah
2001/2002	1294	719	650	525	290	0	0	0	3478
2002/2003	1445	821	850	469	320	14	0	0	3919
2003/2004	1533	831	1042	416	254	15	0	0	4091
2004/2005	1528	723	1165	362	228	31	0	0	4037
2005/2006	1419	684	1241	349	208	30	0	0	3931
2006/2007	1501	695	1290	388	220	49	0	0	4143
2007/2008	1679	849	1530	478	230	90	102	88	5046

Jumlah mahasiswa IT Telkom yang wisuda pada tahun 2008 yang di dapat dari buku IT Telkom DALAM ANGKA yaitu 307 mahasiswa.

Ditambah lagi keberadaan Politeknik Telkom yang sudah dipindahkan ke Jl. Telekomunikasi kecamatan Dayeuhkolot kabupaten Bandung. Jumlah mahasiswa Politeknik Telkom dapat dilihat pada tabel dibawah. Data didapat dari Bagian Akademik Servis Politeknik Telkom.

Tabel 1.2 Jumlah Mahasiswa Politeknik Telkom tahun 2007 & 2008

Keterangan	Tahun 2007	Tahun 2008	Total
Jumlah mahasiswa	400	1600	2000

Berdasarkan data dari database panitia PDKT, persentase mahasiswa IT Telkom dan Politeknik Telkom yang berasal dari bandung, dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1.3 Persentase mahasiswa IT Telkom & Politeknik Telkom asal Bandung

Keterangan	IT Telkom	Politeknik Telkom
Persentase mahasiswa asal Bandung	8,3%	13%

Data jumlah kos-kosan yang berada disekitar IT Telkom dan Politeknik Telkom yang di dapat dari penelitian yang dilakukan oleh teman-teman Laboratorium PFT setahun yang lalu, di asumsikan terjadi peningkatan 10% untuk tiap daerah dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1.4 Data kos-kosan Di sekitar IT Telkom dan Politeknik Telkom

No	Daerah	Kapasitas (mahasiswa)
1	Sukabirus	2453
2	PGA	1146
3	Bojongsoang	83
4	Palasari	85
5	Sukapura & Adhiyaksa	674
6	Asrama Putri	220
Total		4661

Dari data di atas dapat diambil kesimpulan yaitu jika mahasiswa yang berasal dari bandung tinggal di rumah sendiri berarti 957 mahasiswa yang membutuhkan kos-kosan dan jika mahasiswa asal bandung ingin tinggal di kos-kosan juga berarti ada 1611 mahasiswa yang membutuhkan kos-kosan. Berarti ada diantara 957 - 1611 mahasiswa yang membutuhkan kos-kosan.

Hal lain yang melatarbelakangi perlunya didirikan kos-kosan bagi mahasiswa adalah dari kondisi kos-kosan saat ini. Kos-kosan yang ada disekitar kampus sekarang ini kondisinya sangat memprihatinkan. Kos-kosan yang ada disekitar kampus itu sebagian besar berada di dalam gang, dimana ada sebagian mahasiswa mengeluhkan tentang susah akses untuk menempuh kos-kosan mereka, apalagi jika ada teman yang ingin mengerjakan tugas kelompok, dimana mereka belum mengetahui alamat kos tersebut, sangat susah untuk memberitahukan alamat jelasnya sehingga terpaksa menjemputnya ke jalan raya. Ditambah lagi dengan tingkat keamanan yang kurang memadai, jika mereka pulang dari mengerjakan tugas sampai larut malam dan melewati gang-gang sempit yang masih banyak anak muda atau preman-preman masih kumpul maka ini sangat mengganggu kenyamanan, bisa saja terjadi tindakan kriminal.

Hal lain yang sangat memprihatinkan bagi mahasiswa tersebut yaitu kondisi kos-kosan yang tidak sesuai dengan harganya (jika dibandingkan dengan kos-kosan di daerah Dago, yang lokasinya strategis dan memiliki fasilitas yang lengkap dengan harga yang sama). Harga yang ditawarkan oleh pemilik kos-kosan cukup tinggi padahal kondisi kos-kosan nya tidak memadai bahkan fasilitas yang disediakan pun hanya tempat tidur dan

lemari tetapi mahasiswa terpaksa menempati kosan tersebut karena tidak ada lagi pilihan. Kalau pun ada kosan yang bagus, harganya sangat mahal seperti Raflesia, Puri Kharisma, dan kosan elit lainnya. Tidak semua mahasiswa yang rela menghabiskan uang dalam jumlah besar hanya untuk membayar kos-kosan.

Berdasarkan realita di atas, untuk itu masih perlu dibangun tempat tinggal mahasiswa yang aman dan nyaman untuk ditempati. Dalam hal ini saya berencana untuk membuat analisis kelayakan pembangunan kompleks mahasiswa IT & P Telkom yang terdiri dari asrama, kantin, dan musholla yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya agar membuat mahasiswa merasa aman dan nyaman tinggal disana. Lokasi dari kompleks mahasiswa ini rencananya akan didirikan di daerah Sukapura. Jadi dengan adanya asrama tersebut diharapkan bisa membantu mahasiswa untuk menjalani perkuliahan di kampus IT Telkom dan Politeknik Telkom. Dan bagi para investor, mudah-mudahan hasil dari analisis kelayakan ini memberikan keuntungan ekonomis yang sangat menggiurkan.

1.2. Perumusan Masalah

Menganalisis pembangunan kompleks Mahasiswa IT & P Telkom dilihat dari berbagai aspek:

- a. Bagaimana analisis kompleks mahasiswa IT & P Telkom dari aspek pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran?
- b. Bagaimana kelayakan investasi kompleks mahasiswa IT & P Telkom dilihat dari *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR) dan *payback period* (PBP)?
- c. Bagaimana analisis sensitivitas pembangunan kompleks Mahasiswa IT & P Telkom?
- d. Bagaimana membuat kompleks mahasiswa yang aman dan nyaman?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui besarnya pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran dari kompleks mahasiswa IT & P Telkom.
- b. Untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi pendirian kompleks Mahasiswa IT & P Telkom dilihat dari *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR) dan *payback period* (PBP).
- c. Untuk mengetahui tingkat sensitivitas pembangunan kompleks mahasiswa IT & P Telkom.
- d. Membuat kompleks mahasiswa yang aman dan nyaman.

1.4. Manfaat Penelitian

Diharapkan dengan adanya penelitian ini mampu memberikan manfaat :

- a. Membantu pihak investor untuk mengetahui kelayakan usaha kompleks mahasiswa IT & P Telkom melalui berbagai analisa yang telah dilakukan.
- b. Sebagai acuan bagi pihak investor mengenai keputusan investasi yang akan diberikan.
- c. Supaya bisa membantu mahasiswa agar mendapatkan kos-kosan yang aman dan nyaman.

1.5. Pembatasan masalah

Dalam hal penelitian kali ini penulis membatasi:

- a. Penelitian dilakukan di kecamatan Dayeuhkolot kabupaten Bandung.
- b. Penelitian ini hanya akan membahas aspek pasar, aspek hukum, aspek lingkungan, aspek teknis, dan aspek keuangan.
- c. Suku bunga, inflasi, pajak dan kondisi ekonomi lainnya dianggap normal dan stabil selama penelitian dilakukan.
- d. Pada aspek lingkungan, penulis hanya membahas tentang dampak positif dan negatif yang timbul akibat pendirian kompleks mahasiswa IT & P Telkom. Tidak membahas tentang AMDAL seperti yang dilakukan pemerintah dengan mempertimbangkan aspek fisik, kimia, biologi, sosial-ekonomi, sosial-budaya dan kesehatan masyarakat..