

ABSTRAK

Universitas Sains Cut Nyak Dhien Langsa (CND) adalah salah satu Universitas yang mengembangkan program rumah susun bagi mahasiswa peserta didik D-3, S-1, dan program khusus lainnya dengan lama pendidikan minimal tiga tahun, salah satu bentuk layanan perguruan tinggi kepada mahasiswa adalah disediakan rumah susun sebagai hunian tempat tinggal. Program rumah susun juga memberi kemudahan dan keringanan tempat tinggal bersewa dengan harga terjangkau untuk mahasiswa. Penelitian ini mengkaji layak atau tidaknya proyek pembangunan rumah susun tersebut dibangun berdasarkan analisis ekonomi, sehingga dihasilkan suatu rekomendasi kepada pihak terkait. Indikator kelayakan investasi yaitu BCR (*Benefit Cost Ratio*), NPV (*Net Present Value*), BEP (*Break Even Point*). Identifikasi harga sewa yang dapat ditetapkan oleh pengelola berdasarkan hasil perhitungan didapat harga sewa dengan asumsi umur proyek selama 15 tahun adalah sebesar Rp. Rp.292.793 per bulan atau Rp. 3.513.514 per tahun. Skenario 1, layak dilakukan jika tingkat hunian minimum 100%, skenario 2 layak dilakukan jika tingkat hunian 75%, dan pada skenario 3 layak dilakukan dengan tingkat hunian minimum sebesar 75%. Analisis BCR skenario 1 menunjukkan nilai BCR tingkat hunian 100% yaitu 1,1. skenario 2 tingkat hunian 100 % yaitu 1,2. Skenario 3 menunjukkan nilai BCR tingkat hunian 50 % yaitu 1,3. Analisis NPV skenario 1 pada tingkat hunian 100% < 0 , nilai NPV pada pembangunan rusun adalah sebesar 209.641.553. Skenario 2 pada tingkat hunian 100% $NPV > 0$, nilai NPV pada pembangunan rusun adalah sebesar 425.642.324. Skenario 3 pada tingkat hunian 50% > 0 , nilai NPV pada pembangunan rusun adalah sebesar 778.914.553. Analisis BEP Skenario 1 pada tingkat hunian 100% pada tahun ke-2 yang artinya proyek mengalami keuntungan. Skenario 2 pada tingkat hunian 75% pada tahun ke-10 yang artinya proyek mengalami keuntungan. Skenario 3 pada tingkat hunian 50% pada tahun ke-5 yang artinya proyek mengalami keuntungan.

Kata kunci : *Analisis kelayakan investasi, analisis ekonomi, BEP, NPV, BCR.*

ABSTRACT

The University of Science Cut Nyak Dhien Langsa (CND) is one of the universities that develops flats for students of D-3, S-1, and other special programs with a minimum of three years of education, one form of higher education services to students is provided flats as residential dwellings. The apartment program also provides ease and relief of rented housing at affordable prices for students. This study examines the feasibility of building a flat project built based on economic analysis, so that a recommendation is made to the relevant parties. Indicator of investment feasibility is BCR (Benefit Cost Ratio), NPV (Net Present Value), BEP (Break Even Point). Identification of rental prices that can be determined by the manager based on the calculation results obtained by the rental price assuming a project life of 15 years is Rp. Rp.292,793 per month or Rp. 3,513,514 per year. Scenario 1 is feasible if the minimum occupancy rate is 100%, scenario 2 is feasible if the occupancy rate is 75%, and in scenario 3 is feasible with a minimum occupancy rate of 75%. BCR analysis of scenario 1 shows a BCR value of 100% occupancy rate which is 1.1. scenario 2 100% occupancy rate which is 1.2. Scenario 3 shows a BCR value of 50% occupancy rate which is 1.3. NPV analysis of scenario 1 at 100% occupancy rate <0 , NPV value in flat construction is 209,641,553. Scenario 2 at the occupancy rate of 100% NPV > 0 , the NPV value in the construction of towers is 425,642,324. Scenario 3 at the occupancy rate of 50% > 0 , the NPV value in the construction of towers is 778,914,553. BEP Analysis of Scenario 1 at 100% occupancy rate in year 2, which means the project has a profit. Scenario 2 at 75% occupancy rate in the 10th year, which means the project has a profit. Scenario 3 at 50% occupancy rate in the 5th year, which means the project has a profit.

Keywords: *Investment feasibility analysis, economic analysis, BEP, NPV, BCR.*