BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Infrastruktur dalam dunia pendidikan sangat penting dibutuhkan untuk menunjang pendidikan itu sendiri. Dalam hal ini infrastruktur yang dikembangkan beberapa universitas adalah pengembangan rumah susun bagi mahasiswa. 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, selain itu juga untuk memacu mahasiswa belajar, dan pastinya rumah susun bisa menjadikan tempat sarana belajar bagi mahasiswa yang nyaman sehingga menghasilkan lulusan yang lebih berkualitas.

Penyediaan rusun yang berlokasi di Jl. Prof. A. Majid Ibrahim, Seuriget – Kota Langsa. Rusun untuk mahasiswa diperlukan adanya Penetapan harga sewa rumah susun (rusun) yang dipengaruhi oleh banyak hal seperti biaya investasi, biaya operasional, dan biaya pemeliharaan. hal penting lain yang mempengaruhi penetapan harga sewa rusun mahasiswa CND adalah kemampuan ekonomi dari berbagai golongan mahasiswa. Pembangunan Rusun mempunyai biaya yang besar namun pengelola rusun tidak dapat menetapkan harga sewa yang tinggi. Harga sewa harus diperhitungkan agar rusun mendapatkan kesesuaian target dan mempertimbangkan kemauan membayar. Penetapan harga sewa akan berpengaruh terhadap evaluasi kelayakan ekonomis rusun dengan analisis BCR (*Benefit Cost Ratio*), NPV (*Net Present Value*), BEP (*Break Even Point*).

1.2 Rumusan Masalah

Untuk menentukan tujuan penelitian, perlu dirumuskan permasalahan-permasalahan pada objek yang ditinjau sebagai berikut:

1. Apakah proyek tersebut layak dibangun atau tidak apabila ditinjau dari sisi ekonomi?
2. Bagaimana skenario harga sewa kamar dan tingkat hunian yang layak dilakukan pada rumah susun 4 Kota Langsa berdasarkan analisis ekonomi manfaat dan biaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitin ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah pembangunan rumah susun 4 Kota Langsa layak dilaksanakan apabila ditinjau dari sisi ekonomi, dengan memperhitungkan besarnya manfaat yang didapat dari pembangunan proyek tersebut.
2. Menganalisis skenario-skenario penentuan harga sewa kamar dan tingkat hunian yang layak ditinjau berdasarkan analisis ekonomi.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Analisis dan pembahasan pada proyek pembangunan rumah susun 4 Kota Langsa.
2. Analisis ekonomi berdasarkan rasio manfaat biaya, selisih manfaat dan biaya, dan titik impas investasi.
3. Harga sewa yang ditentukan pada sewa lantai 1, lantai 2 dan lantai 3 tidak ada perbedaan harga.