

ABSTRAKSI

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". Ditambah lagi keberadaan kampus Politeknik Telkom yang sudah dipindahkan ke jalan Telekomunikasi, Dayeuhkolot kabupaten Bandung. Peningkatan tersebut tidak diikuti dengan jumlah kosan yang meningkat juga. walaupun ada harga kosan yang baru ini tidak rasional bagi mahasiswa IT Telkom dan Politeknik Telkom kelas menengah ke bawah.

Sebagian besar kosan yang ditempati oleh mahasiswa IT Telkom dan Politeknik Telkom berada di dalam gang. Pada gang-gang tersebut di malam hari banyak pemuda-pemuda yang berkumpul sehingga membuat rasa kurang aman pada mahasiswa tersebut. Ditambah lagi kurangnya tingkat kesehatan kosan, diketahui dari kurangnya sirkulasi udara dan kelembaban kosan tersebut. Oleh karena itu, dirasa perlu untuk melakukan analisis kelayakan pembangunan kompleks mahasiswa IT & P Telkom di Desa Sukapura.

Analisis aspek pasar ditempuh melalui penyebaran kuesioner pada mahasiswa IT Telkom dan Politeknik Telkom untuk mengetahui data pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Untuk menganalisis aspek teknis dan aspek keuangan digunakan data yang diperoleh dari ahli bangunan, arsitek, dan studi literatur dan studi lapangan untuk menghitung biaya pembangunan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pasar potensial untuk kompleks mahasiswa IT & P Telkom adalah 72,6% yang didapat dari mahasiswa yang sangat berminat dan berminat untuk tinggal di kompleks mahasiswa. Untuk pasar tersedia didapat dari mahasiswa yang menjawab bersedia untuk tinggal di kompleks tersedia dengan harga yang ditawarkan adalah 47,4%. Dan untuk pasar sasaran didapat 13,2%, namun tidak semua pasar sasaran diambil karena mempertimbangkan kemampuan dari lokasi dan rencana YPT Telkom untuk membangun lima buah asrama lagi. Namun, waktu pembangunan tidak bisa dipastikan kapan nya.

Untuk perhitungan menurut parameter nilai investasi, di analisis dengan dua cara yaitu dengan pertama modal sendiri (*full* dari investor) dan kedua 50% modal di pinjam dari bank.

Untuk modal yang sendiri didapat NPV adalah Rp.6.286.422.477. Dengan *payback period* adalah 17,96 tahun dan IRR adalah 13% sedangkan MARR hanya 9%. Untuk modal yang 50% dari total investasi dipinjam ke Bank NPV nya adalah Rp.4.092.213.930 dengan *payback period* adalah 17,67 tahun dan IRR adalah 14% sedangkan MARR hanya 11,5%.

Mengenai analisis sensitivitas yang paling berpengaruh terhadap nilai NPV, PBP dan IRR adalah perubahan demand. Walaupun perubahan faktor biaya pembangunan dan perubahan biaya operasional juga berpengaruh.

Kata kunci : Komplek mahasiswa, pasar, keuangan, kelayakan NPV, IRR, dan PBP