

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Universitas Trunojoyo Madura (UTM) merupakan perguruan tinggi negeri yang terletak di Bangkalan, Madura, Jawa Timur. UTM memiliki komitmen kuat untuk meningkatkan kualitas pendidikan di wilayah Madura dan sekitarnya, dengan menyediakan berbagai program studi yang relevan dengan kebutuhan lokal dan global (Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi, 2023). Kampus ini unggul dalam pengembangan riset dan pengabdian kepada masyarakat, dengan fokus pada isu-isu lingkungan, ekonomi, dan sosial yang berkaitan dengan karakteristik Madura (Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2022). Selain itu, UTM dikenal memiliki biaya kuliah yang terjangkau, fasilitas yang semakin berkembang, serta dosen-dosen berkualitas yang berdedikasi tinggi untuk mengajar dan membimbing mahasiswa (Universitas Trunojoyo Madura, 2023). Dengan lokasinya yang strategis, UTM menjadi pilihan ideal bagi mahasiswa yang ingin mendapatkan pendidikan berkualitas sambil berkontribusi pada pengembangan masyarakat lokal.

Penelitian ini terdapat fenomena masalah yang terjadi tentang peraturan baru yang mengharuskan Perguruan Tinggi Negeri menjadi mandiri, berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi, perguruan tinggi diberikan otonomi akademik dan non-akademik dalam melaksanakan Tridharma Perguruan Tinggi (Wartini et al., 2020). Oleh karena itu, pemerintah membentuk Badan Layanan Umum (BLU). Peralihan dari Perguruan Tinggi Negeri Satuan Kerja (PTN SatKer) menjadi Perguruan Tinggi Negeri Badan Layanan

Umum (PTN BLU) mengharuskan pengelolaan keuangan yang lebih mandiri (Rahman, 2021).

Perguruan Tinggi Negeri yang memiliki status sebagai Badan Layanan Umum (BLU) akan mendapatkan lebih banyak fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan dan aset, dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan publik serta efisiensi dan produktivitas. Status BLU bagi Perguruan Tinggi Negeri diatur sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 74 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2005. Penetapan status sebagai BLU dilakukan melalui Keputusan Menteri Keuangan atas usulan dari Menteri Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi (Islam et al., 2024). Pemerintah Indonesia telah mengambil langkah-langkah penting agar Perguruan Tinggi Negeri dapat mengelola keuangan secara komprehensif, mulai dari pembangunan fasilitas hingga pengoptimalan pengembangan potensi di Perguruan Tinggi Negeri, sehingga menciptakan peluang bisnis yang dapat mendukung pengelolaan keuangan yang lebih mandiri, serta meningkatkan pelayanan publik, efisiensi, dan produktivitas (Sugiyono, 2021).

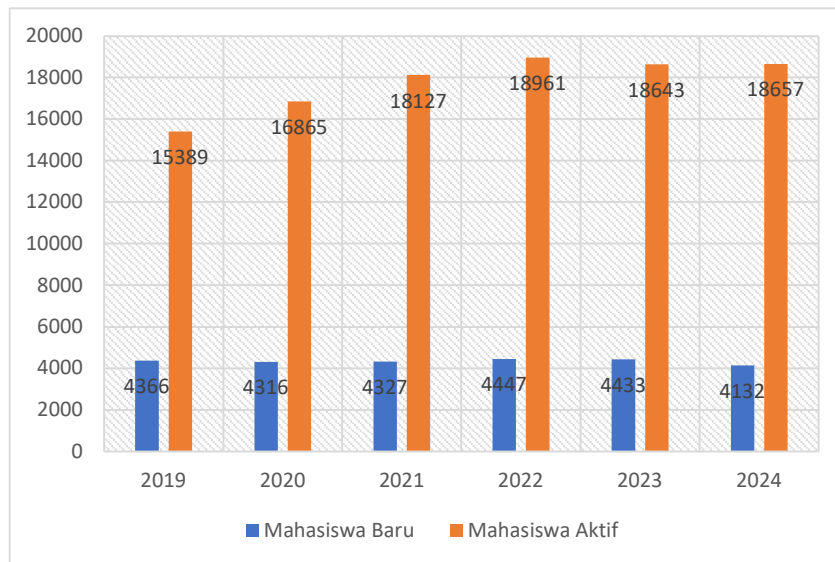
Sejalan dengan yang ditemukan Syahromi dan Cheisviyanny, (2020) bahwa kinerja Universitas Negeri Padang semakin membaik setelah penerapan PK BLU, meskipun rasio yang ada masih belum stabil. Selain itu, tingkat kepuasan masyarakat setelah implementasi PK BLU mencapai indeks kepuasan yang baik, yaitu 70,02. Penelitian ini juga menyimpulkan bahwa terdapat banyak perubahan positif setelah pelaksanaan PK BLU, seperti peningkatan fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan, perencanaan keuangan, penggunaan anggaran, dan pelaporan keuangan.

Universitas Trunojoyo Madura saat ini telah bertransformasi status menjadi Perguruan Tinggi Negeri Badan Layanan Umum (PTN-BLU), dari sebelumnya status Perguruan Tinggi Negeri Satuan Kerja (PTN-Satker). Hal itu berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176 tahun 2023, tentang penetapan Universitas Trunojoyo Madura pada Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi sebagai instansi pemerintah yang menerapkan pola PK-BLU (Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum).

Perubahan status Universitas Trunojoyo Madura (UTM) dari status Satuan Kerja (Satker) ke Badan Layanan Umum (BLU) memungkinkan institusi memiliki fleksibilitas keuangan yang lebih tinggi, termasuk pengelolaan pendapatan non-anggaran. Sebagai BLU, Universitas Trunojoyo Madura memiliki kebebasan untuk mengembangkan program sesuai kebutuhan masyarakat, meningkatkan efisiensi pelayanan, dan memperkuat kemandirian finansial melalui inovasi sumber dana. Oleh karena itu Kusumaputri (2015) menyatakan perubahan ini menuntut peningkatan tata kelola dan transparansi agar tetap sesuai dengan prinsip pengelolaan keuangan negara. Tantangan utama meliputi kesiapan sumber daya manusia dan sistem manajemen yang adaptif terhadap regulasi BLU serta menjaga kualitas pendidikan yang tetap berorientasi pada kesejahteraan publik.

Dengan perubahan status UTM menjadi BLU, potensi mahasiswa semakin meningkat, terutama dalam hal akses dan peluang pengembangan diri. Fleksibilitas pengelolaan dana memungkinkan kampus mengembangkan fasilitas dan program yang lebih sesuai dengan kebutuhan mahasiswa dan tren industri. Hal ini memberi peluang untuk peningkatan kualitas pembelajaran berbasis riset dan inovasi serta memperluas kerjasama dengan dunia usaha dan industri, membuka akses magang, beasiswa, hingga peluang kewirausahaan (Akhmad et

al. 2024). Selain itu, mahasiswa UTM kini dapat berpartisipasi dalam program-program unggulan dan kompetitif, yang tidak hanya meningkatkan kapasitas akademik mereka tetapi juga menciptakan lulusan yang lebih siap bersaing secara profesional di tingkat nasional dan global.

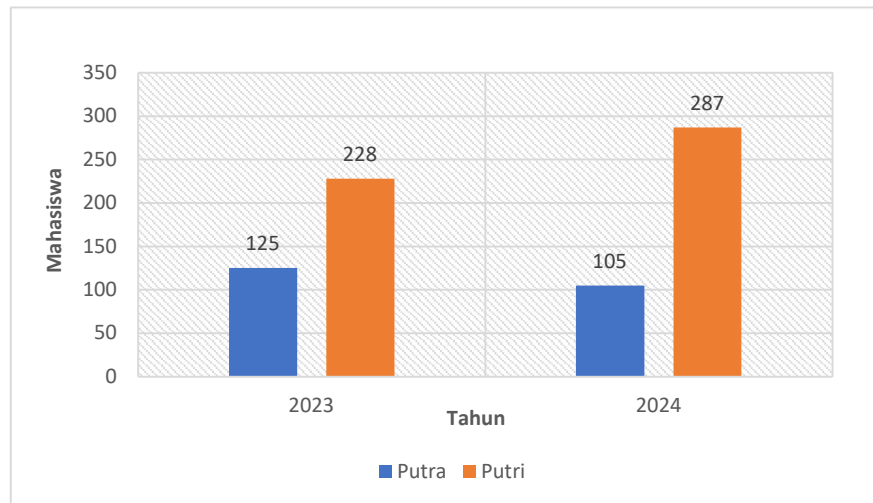


Gambar 1.1 Perkembangan Jumlah Mahasiswa UTM

Sumber : *Pengelola Asrama*

Di samping itu, kebutuhan akan tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau bagi mahasiswa mendorong UTM untuk membangun asrama yang dikelola langsung oleh kampus sebagai bagian dari dukungan terhadap status BLU. Asrama ini menjadi salah satu fasilitas penting yang mendukung kenyamanan dan konsentrasi mahasiswa dalam belajar, menciptakan lingkungan akademik yang kondusif dan terkontrol (Korniawan, 2006). Pengelolaan asrama yang berada di bawah manajemen kampus memungkinkan pemantauan lebih baik atas fasilitas dan layanan, sehingga dapat disesuaikan dengan kebutuhan

mahasiswa sekaligus memenuhi persyaratan BLU untuk meningkatkan mutu layanan kampus secara keseluruhan. (Mustari, 2022).



Gambar 1.2 Data Mahasiswa Warga Asrama Semester Ganjil / 2023-2024 UTM

Sumber : *Pengelola Asrama*

Mahasiswa penghuni asrama cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Bisa dilihat dari data tahun 2023 sebanyak 18.643 total mahasiswa aktif dan yang berpenghuni di asrama hanya 353 atau sekitar 1,89%. Sedangkan pada tahun 2024 sebanyak 18.657 total mahasiswa aktif dan yang berpenghuni di asrama hanya 392 atau sekitar 2,10% (Pengelola Asrama UTM, 2023). Penurunan mahasiswa penghuni asrama putra disebabkan karena mereka berkeinginan untuk lebih bebas tanpa adanya aturan. Asrama kampus bisa menampung sebanyak 1.440 mahasiswa dari total 5 gedung, jikalau semua kamar terisi penuh dengan total perkamar berisi maksimal 6 orang (Pengelola Asrama UTM, 2023).

Sebagai BLU, UTM memiliki peluang untuk melakukan benchmarking dengan kampus-kampus tetangga seperti Universitas Airlangga (UNAIR) Surabaya (Dhaneswara, 2016), Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Surabaya (Amiruddin & Hidayat, 2017), dan Universitas Negeri Surabaya (UNESA) (Windasari et.al, 2024). Ketiga kampus tersebut sudah lebih dahulu mengelola berbagai fasilitas modern dan inovatif, seperti asrama mahasiswa dan pusat kegiatan riset, yang memberi dampak positif pada pengembangan keterampilan dan kompetensi mahasiswa. Melalui perbandingan dengan UNAIR, ITS, dan UNESA, UTM dapat mengidentifikasi praktik terbaik dalam mengelola asrama, fasilitas riset, serta kemitraan industri untuk lebih meningkatkan kualitas layanannya sesuai standar BLU.

Melihat keberhasilan ketiga kampus dalam pengembangan sarana pendukung akademik, UTM bisa memperkuat peran asrama dan fasilitas kampus lainnya sebagai pusat kegiatan mahasiswa, terutama dalam kegiatan riset dan kewirausahaan. Fasilitas asrama yang dikelola dengan baik, seperti di ITS dan UNAIR, menunjukkan bahwa pengelolaan asrama di bawah kampus dapat memberikan kontrol lebih baik dan berkelanjutan. Benchmarking ini juga membantu UTM dalam memastikan bahwa pengelolaan asrama dan layanan kampus tetap efisien dan berorientasi pada kesejahteraan mahasiswa, mendukung kesiapan mereka untuk bersaing di tingkat nasional maupun internasional.

Salah satu unit di UTM dengan potensi terbesar adalah asrama kampus yang akan dikelola sebagai bagian dari pengelolaan BLU. Asrama ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai lingkungan pembinaan karakter dan keterampilan mahasiswa. Melalui kegiatan pembinaan yang terstruktur dan program-program pengembangan, asrama UTM berperan penting dalam membentuk mahasiswa yang mandiri, disiplin, dan berintegritas, sekaligus mendukung kualitas akademik mereka (Irwan, 2023). Selain itu, asrama UTM

memiliki potensi untuk menjadi pusat kegiatan akademik dan non-akademik yang berfokus pada pembinaan soft skills, seperti kepemimpinan, kewirausahaan, dan keterampilan sosial lainnya. Dengan adanya dukungan finansial dan fleksibilitas pengelolaan BLU, asrama bisa terus ditingkatkan fasilitasnya, seperti ruang belajar bersama, ruang seminar, dan akses internet yang kuat. Hal ini memungkinkan asrama menjadi lingkungan belajar yang produktif, memberikan nilai tambah bagi mahasiswa, dan memperkuat daya saing UTM di antara universitas-universitas lain.

Beberapa riset terdahulu yang relevan seperti yang dilakukan Nurzukhrufa (2024) menunjukkan bahwa pengelolaan asrama kampus yang efektif dapat berdampak positif pada kepuasan mahasiswa, efisiensi operasional, dan pendapatan institusi. Studi sebelumnya juga dipaparkan oleh Kholis (2024) bahwa universitas yang telah berstatus BLU menunjukkan bahwa asrama dapat menjadi unit bisnis mandiri yang meningkatkan kemandirian finansial kampus melalui model manajemen yang berorientasi pasar, termasuk diversifikasi layanan dan fasilitas pendukung. Misalnya, riset di kampus-kampus seperti Universitas Gadjah Mada (UGM) menyoroti keberhasilan asrama dalam menciptakan lingkungan belajar yang mendukung prestasi akademik dan keterampilan sosial mahasiswa (Ramadhan, 2023).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah fokusnya pada analisis keuangan dan ekonomi sosial asrama, yang dianggap penting untuk memastikan keterjangkauan bagi mahasiswa sekaligus memberikan pemasukan berkelanjutan bagi universitas. Penelitian sebelumnya cenderung hanya menyoroti aspek keuangan tanpa mengintegrasikan dampak ekonomi sosial secara mendalam (Sutrisno & Wijayanti, 2021). Sedangkan persamaannya adalah

penggunaan metode analisis keuangan seperti NPV, IRR, dan Payback Period dalam mengevaluasi kelayakan proyek (Pratama & Hadi, 2022). Riset-riset ini memberikan landasan yang kuat bagi analisis lebih lanjut, khususnya dalam mengembangkan model bisnis asrama UTM yang mampu mendukung pembiayaan kampus dan meningkatkan kualitas hidup mahasiswa.

Research gap pada penelitian ini adalah penambahan variabel aspek keuangan dan aspek ekonomi sosial. Penelitian sebelumnya umumnya hanya berfokus pada aspek keuangan, seperti perhitungan investasi, arus kas, dan keuntungan, tanpa mengkaji secara rinci faktor-faktor pendukung lainnya yang bersifat multidimensional (Sutrisno & Wijayanti, 2021). Dalam penelitian ini, penulis menambahkan aspek ekonomi sosial untuk menganalisis kontribusi asrama tidak hanya sebagai unit bisnis yang menguntungkan secara finansial, tetapi juga sebagai sarana peningkatan kesejahteraan sosial mahasiswa. Penambahan variabel ini diharapkan dapat memberikan perspektif yang lebih komprehensif dan relevan terhadap kebutuhan mahasiswa serta pengembangan institusi pendidikan tinggi di Indonesia.

Sedangkan novelty pada penelitian ini terletak pada pembaruan variabel, lokasi, dan tahun yang digunakan. Beberapa variabel dalam penelitian ini tidak sama persis dengan variabel yang telah digunakan dalam penelitian sebelumnya. Penulis menambahkan variabel keuangan dengan menggunakan data tahun 2023-2024 dan variabel ekonomi sosial (Budianto & Rahayu, 2023). Peneliti memilih untuk menambahkan aspek ekonomi sosial karena ingin mengetahui apakah faktor tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kelayakan proyek asrama atau bahkan tidak berpengaruh sama sekali. Penambahan variabel ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai

dampak sosial dan ekonomi terhadap mahasiswa dan masyarakat sekitar di Indonesia (Sutrisno & Wijayanto, 2022).

Penulis tertarik untuk meneliti dan menganalisis studi kelayakan ekonomi pada asrama mahasiswa Universitas Trunojoyo Madura (UTM), khususnya dari sudut pandang keuangan, pemasaran, dan dampak ekonomi sosialnya. Kajian ini bertujuan untuk mengevaluasi potensi asrama dalam menghasilkan pendapatan berkelanjutan bagi universitas serta kemampuannya untuk menawarkan fasilitas berkualitas bagi mahasiswa. Dari sisi keuangan, analisis akan meliputi perhitungan investasi, arus kas, dan proyeksi keuntungan (Pratama & Hadi, 2023). Selain itu, aspek ekonomi sosial juga menjadi perhatian penting dalam penelitian ini, mengingat fungsi asrama yang lebih luas sebagai sarana pendukung kesejahteraan mahasiswa (Sari & Iskandar, 2022). Analisis ini akan mempertimbangkan bagaimana asrama dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa dengan biaya yang terjangkau, serta dampaknya terhadap peningkatan keterampilan sosial dan kemandirian. Studi ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi berbasis data bagi UTM untuk mengembangkan asrama sebagai unit bisnis yang tidak hanya menguntungkan secara finansial, tetapi juga berdampak positif bagi komunitas mahasiswa.

1.2 Perumusan Masalah

Studi kelayakan bisnis asrama kampus penting untuk menilai potensi keberhasilan pembangunan hunian mahasiswa (Barizi, 2011). Kebutuhan akan hunian yang layak meningkat seiring bertambahnya jumlah mahasiswa, terutama di daerah dengan biaya hidup tinggi. Mengingat besarnya investasi, studi kelayakan membantu merinci aspek biaya, pendapatan, dan dampak sosial

ekonomi (Handayani, 2005). Serta potensi peningkatan produktivitas dan interaksi sosial mahasiswa.

Berdasarkan fenomena diatas maka penelitian ini akan mengkaji secara dalam antara lain tentang:

1. Bagaimana aspek kelayakan finansial dari bisnis asrama UTM dalam hal perencanaan investasi, proyeksi pendapatan, dan pengembalian modal?
2. Bagaimana keberadaan asrama UTM memberikan dampak ekonomi sosial bagi mahasiswa dan lingkungan sekitar?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis aspek kelayakan finansial bisnis asrama UTM dengan mengkaji perencanaan investasi, proyeksi pendapatan, serta pengembalian modal, untuk menentukan apakah asrama mampu memberikan arus kas positif yang berkelanjutan bagi universitas.
2. Menilai dampak ekonomi sosial dari keberadaan asrama UTM terhadap kesejahteraan mahasiswa dan lingkungan sekitar, serta mengkaji apakah asrama mampu memenuhi kebutuhan tempat tinggal mahasiswa dengan biaya terjangkau dan mendukung pengembangan keterampilan sosial mereka.

1.4 Manfaat Penelitian

Apabila tujuan penelitian diatas dapat tercapai, maka manfaat penelitian yang akan diperoleh adalah:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan menambah referensi dalam bidang studi kelayakan bisnis khususnya di sektor pendidikan, dengan fokus pada pengelolaan asrama

kampus. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur terkait aspek keuangan, pemasaran, dan dampak ekonomi sosial dari bisnis asrama di lingkungan perguruan tinggi.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Universitas Trunojoyo Madura (UTM): Memberikan rekomendasi yang dapat membantu pihak universitas dalam mengambil keputusan strategis terkait pengelolaan asrama sebagai unit bisnis yang mendukung keuangan universitas. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengoptimalkan manajemen keuangan, memperkuat strategi pemasaran, dan memastikan dampak sosial yang positif dari keberadaan asrama.
2. Bagi Mahasiswa UTM: Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam meningkatkan kualitas layanan asrama yang lebih terjangkau dan mendukung pengembangan keterampilan serta kenyamanan mahasiswa. Dengan adanya pemahaman yang lebih baik terhadap kebutuhan dan preferensi mahasiswa, universitas dapat meningkatkan layanan yang lebih sesuai bagi mahasiswa.
3. Bagi Masyarakat Sekitar: Dengan adanya dampak ekonomi sosial yang dianalisis, penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi potensi manfaat bagi lingkungan sekitar, seperti peluang pekerjaan dan peningkatan kegiatan ekonomi lokal di sekitar asrama.

c. Manfaat Kebijakan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan berharga bagi pemangku kepentingan di UTM dan perguruan tinggi lain dalam menerapkan kebijakan yang mendukung pengelolaan fasilitas mahasiswa yang berkelanjutan dan sesuai dengan prinsip-prinsip BLU, sehingga dapat meningkatkan kualitas pendidikan serta kesejahteraan mahasiswa.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup pada penelitian ini dibatasi pada analisis 1.) Aspek Keuangan, Penelitian akan mencakup analisis kelayakan finansial bisnis asrama UTM, meliputi perencanaan investasi awal, proyeksi pendapatan, pengembalian investasi, analisis arus kas, dan proyeksi keuntungan jangka panjang. Ruang lingkup ini bertujuan untuk menilai apakah bisnis asrama mampu menghasilkan arus kas positif yang stabil dan berkontribusi secara finansial pada universitas. 2) Aspek Ekonomi Sosial, Penelitian ini juga akan mencakup dampak ekonomi sosial dari bisnis asrama terhadap mahasiswa dan masyarakat sekitar. Ini meliputi ketersediaan tempat tinggal terjangkau bagi mahasiswa, kontribusi asrama dalam pembinaan karakter mahasiswa, serta dampak asrama terhadap kegiatan ekonomi lokal.