

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI GEDUNG BIMBINGAN BELAJAR DI KABUPATEN JEMBER

Edi Santosa

Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: sipil@untag-sby.ac.id

Abstraks

Peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendidikan khususnya pendidikan non formal dan juga didukung dengan kenaikan pendapatan masyarakat mendorong tumbuh dan berkembangnya investasi bisnis bimbingan belajar di seluruh Indonesia termasuk di dalamnya kabupaten Jember.

Lembaga Bimbingan Belajar Delta merupakan salah satu bimbingan belajar yang ada di kota Jember. Selama ini Lembaga Bimbingan Belajar Delta menyewa sebuah gedung sebagai tempat proses belajar mengajarnya. Di dalam perkembangannya bimbingan belajar Delta mengalami peningkatan jumlah siswa setiap tahunnya. Untuk mengantisipasi jumlah siswa dan keinginan memiliki gedung yang ideal sebagai tempat bimbingan belajar maka bimbingan belajar Delta merencanakan membangun sebuah gedung di atas sebuah lahan yang tersedia.

Untuk itu dalam penelitian ini peneliti mencoba mencari seberapa besar investasi yang dibutuhkan dan menilai kelayakan investasi gedung bimbingan belajar tersebut. Untuk mengukur tingkat kelayakannya tidak hanya pada perhitungan aspek keuangan tetapi juga menganalisis aspek-aspek yang lain. Dari hasil perhitungan didapatkan nilai investasi total sebesar Rp 2.648.644.000 dan dari perhitungan aspek keuangan dihasilkan NPV positif sebesar Rp 1.112.015.780, Payback Period yang dihasilkan 2 tahun 6 bulan 22 hari, IRR sebesar 29,45 % dan Profitability Index sebesar 1,42.

Kata kunci : Investasi, NPV

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dengan semakin meningkatnya pendapatan masyarakat maka semakin meningkat pula kebutuhan mereka. Di era globalisasi ini manusia dituntut memiliki sumber daya yang berkualitas agar bisa bersaing dengan manusia lainnya sehingga dapat bertahan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan mereka. Dalam hal ini kebutuhan hidup manusia yaitu, meliputi pangan, sandang, dan papan serta kebutuhan akan pendidikan semakin meningkat pula terutama di negara berkembang. Salah satunya di Indonesia, pemenuhan kebutuhan pendidikan sangat dibutuhkan untuk meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia. Pendidikan sangat berperan penting untuk mengurangi kebodohan, meningkatkan potensi-potensi siswa didik, serta membentuk perilaku yang baik di masyarakat.

Ada dua jenis pendidikan yang dikenal di Indonesia, yaitu pendidikan

formal (TK, SD, SMP, SMA, Perguruan Tinggi/ Universitas) dan pendidikan non formal (seperti kursus komputer, les Bahasa Inggris, maupun bimbingan belajar). Pendidikan formal sudah jelas tujuannya untuk mendapatkan gelar kelulusan. Tetapi, Masyarakat cenderung mencari pendidikan alternatif selain pendidikan reguler seperti sekolah dan lembaga pendidikan formal lainnya. Sekolah dan pendidikan formal dianggap tidak cukup memberikan bekal pendidikan bagi masa depan. Untuk itu Bimbingan Belajar menjadi salah satu alternatif yang dipilih masyarakat untuk lebih menggali potensi yang dimiliki siswa didik, memperkaya ilmu dan memberikan pelajaran yang tidak sepenuhnya didapat anak didik dari sekolah.

Pada tahun 1980-an mulai muncul Lembaga Bimbel di kota-kota besar Pulau Jawa khususnya kota-kota dimana ada kota tersebut terdapat Perguruan Tinggi Negeri. Pada awalnya Lembaga Bimbel dikenal sebagai bimbingan belajar bagi siswa-siswa lulusan SMA yang akan melanjutkan ke

Perguruan Tinggi Negeri tapi seiring dengan perkembangan waktu dan adanya perubahan-perubahan kurikulum pendidikan nasional serta model pembelajaran di sekolah yang kurang bisa dipahami oleh siswa, hal inilah yang dianggap Lembaga Bimbel sebagai peluang bisnis yang sangat menjanjikan sehingga Lembaga Bimbel mulai menawarkan program belajar mulai kelas SD, SMP dan SMA.

Kabupaten Jember yang mempunyai luas wilayah 329.334 ha berupa daratan dan jumlah penduduk 2.179.829 jiwa. Di samping itu juga mempunyai sekolah-sekolah yang terdiri dari 1464 unit SD, 580 unit SMP dan 155 unit SMA baik itu sekolah swasta, negeri maupun keagamaan. Hal inilah yang merupakan potensi yang sangat besar disamping faktor-faktor yang tidak kalah penting diantaranya perkembangan ekonomi yang semakin meningkat, kesadaran akan pendidikan khususnya pendidikan non formal, dan belum banyaknya Lembaga Bimbingan Belajar.

Lembaga Bimbingan Belajar DELTA adalah salah satu lembaga bimbingan belajar yang sudah lebih 5 tahun berdiri di Jember dan mengalami peningkatan setiap tahunnya dalam hal jumlah siswanya. Selama ini LBB DELTA menyewa gedung sebagai tempat proses belajar mengajar. Melihat peluang bisnis bimbel yang sangat prospektif disamping perlunya gedung sendiri yang ideal sebagai tempat belajar maka LBB DELTA merencanakan sebuah investasi dengan membangun sebuah gedung di atas lahan dengan ukuran 16 m x 31 m.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik meneliti rencana investasi LBB DELTA dengan judul “ Analisis Kelayakan Investasi Gedung Bimbingan Belajar di Kabupaten Jember”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang yang telah diuraikan di atas maka

perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Berapa besar nilai investasi yang dibutuhkan Lembaga Bimbingan Belajar DELTA ?
- Bagaimana tingkat kelayakan investasi gedung Lembaga Bimbingan Belajar DELTA?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dijabarkan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Mengetahui besarnya nilai investasi yang dibutuhkan LBB DELTA.
- Mengetahui tingkat kelayakan investasi gedung Lembaga Bimbingan Belajar DELTA.

II. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Investasi

Investasi merupakan suatu tindakan pembelanjaan atau penggunaan dana pada saat sekarang dengan harapan untuk mendapatkan dana di masa datang yang jumlahnya lebih besar dibandingkan pada saat pengeluaran dana. Suatu investasi dapat dilakukan apabila telah dibuat suatu perencanaan bisnis yang akan diinvestasikan dan dilakukan uji kelayakan terhadap bidang usaha tersebut, apakah memiliki Investasi atau tidak.

2.2 Kelayakan Rencana Bisnis (Feasibility Business Plan)

Studi kelayakan bisnis adalah studi penelitian terhadap suatu rencana bisnis yang dibuat dengan melakukan uji analisis terhadap berbagai aspek yang berpengaruh dalam bisnis tersebut sehingga dapat diketahui apakah bisnis tersebut layak atau tidak untuk direalisasikan.

Tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis adalah untuk mengungkapkan bahwa suatu rencana bisnis dapat direalisasikan. Sedangkan manfaat dari studi kelayakan

bisnis ini adalah memberikan informasi peluang investasi yang dibutuhkan investor, sehingga dapat melakukan investasi pada bisnis tersebut.

Dalam melakukan analisis terhadap kelayakan rencana bisnis perlu ditinjau beberapa aspek yang saling berkaitan antara satu aspek dan aspek lainnya, yaitu :

1. Aspek Pasar

Sebelum menggarap bisnis, hendaknya analisis terhadap pasar potensial yang akan dimasuki oleh produk yang akan dihasilkan oleh perusahaan dilakukan terlebih dahulu. Dengan demikian akan diketahui keberadaan pasar potensial atau bisnis akan mencoba menciptakan pasar potensial sendiri sehingga produk akan menjadi leader.

2. Aspek Pemasaran

Dalam aspek pemasaran perlu melakukan :

- Penentuan segmen, target dan posisi produk pada pasarnya
- Sikap, perilaku dan kepuasan konsumen
- Manajemen Pemasaran meliputi keseluruhan sistem yang berhubungan dengan kegiatan-kegiatan usaha, yang bertujuan merencanakan, menentukan harga hingga mempromosikan dan mendistribusikan barang atau jasa yang memuaskan kebutuhan pembeli, baik yang aktual maupun yang potensial

3. Aspek Teknis dan Teknologi

Setelah dilihat dari aspek pasar maupun pemasaran, bahwa suatu rencana bisnis dianggap layak, tahap berikutnya yang akan dianalisis adalah mengenai aspek teknis dan teknologi, maksudnya apakah dari segi pembangunan proyek dan implementasi sesuai bisnis secara teknis dapat dilaksanakan, begitu pula aspek teknologi yang akan dipakai.

4. Aspek Manajemen

Diversifikasi usaha merupakan salah satu cara untuk mengembangkan usaha perusahaan, keputusan untuk melakukan diversifikasi adalah keputusan strategis. Oleh karena itu diperlukan manajemen yang handal untuk melaksanakannya. Dalam pembangunan proyek bisnis maupun manajemen dalam implementasi sesuai bisnis adalah sama saja dengan manajemen lainnya, berfungsi untuk aktivitas-aktivitas perencanaan, pengorganisasian, pengendalian dan pelaksanaan.

5. Aspek Sumber Daya Manusia

Keberadaan SDM hendaknya dianalisis untuk mendapatkan jawaban apakah SDM yang diperlukan untuk pembangunan maupun pengimplementasian bisnis dapat dimiliki secara layak atau sebaliknya. Dalam hal membangun proyek bisnis, ketersediaan SDM-nya yaitu manajer proyek dan staf proyek handalnya dikaji secara cermat. Kesuksesan suatu perencanaan dan pelaksanaan proyek bisnis sangat tergantung pada SDM yang solid, yaitu manajer dan timnya.

6. Aspek Keuangan

Tujuan menganalisa aspek keuangan adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai proyek tersebut dapat berkembang terus.

Pada umumnya ada empat metode yang bisa dipertimbangkan untuk dipakai dalam penilaian aliran kas dari suatu investasi, yaitu :

1. Metode Payback Period (PP)

Metode ini memperlihatkan seberapa lama waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian seluruh dana investasi awal (*Initial Investment*). Sedangkan pengembalian investasi menggambarkan

tingkat rasio investasi tersebut lebih cepat kembali untuk risiko yang lebih kecil. Suatu investasi dapat diterima bila *Payback Period* lebih pendek waktunya dari *Maximum Payback Period*-nya.

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Initial Investment}}{\text{Annual Cash Flow}} \dots\dots\dots (2.1)$$

2. Metode Net Present Value (NPV)

Net Present Value adalah membandingkan antara *Present Value* dari investasi dengan dengan *nilai sekarang* dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) dimasa yang akan datang.

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{CF}_t}{(1 + K)^t} - I_0 \dots\dots\dots (2.2)$$

Dimana :

- CF_t = aliran kas pertahun pada periode t
- I₀ = investasi awal pada tahun 0
- K = suku bunga (*discount rate*)

Kriteria penilaian :

- Jika NPV > 0, maka usulan investasi diterima
- Jika NPV < 0, maka usulan investasi ditolak
- Jika NPV = 0, maka nilai perusahaan tetap walau usulan investasi diterima atau ditolak.

3. Metode Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga (*interest rate*) yang dapat menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa datang, atau penerimaan kas, dengan pengeluaran investasi awal.

$$I_0 = \sum_{t=1}^n \frac{\text{CF}_t}{(1 + \text{IRR})^t} \dots\dots\dots (2.3)$$

Dimana :

- t = tahun ke
- n = jumlah tahun

- I₀ = nilai investasi awal
- CF = arus kas bersih
- IRR = tingkat bunga yang dicari harganya

$$P_2 - P_1 \dots\dots\dots (2.4)$$

$$\text{IRR} = P_1 - C_1 \times \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana :

- P₁ = tingkat bunga ke-1
- P₂ = tingkat bunga ke-2
- C₁ = NPV ke-1
- C₂ = NPV ke-2

Suatu investasi dapat diterima bila IRR yang didapat lebih besar dari rate of return yang ditentukan.

4. Metode Profitability Index (PI)

Metode ini digunakan dengan menghitung perbandingan antara nilai sekarang (dari penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang) dengan nilai sekarang dari investasi.

$$\sum_{t=1}^n \frac{\text{CF}_t}{(1 + K)^t} \dots\dots\dots (2.5)$$

$$\text{PI} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{\text{CF}_t}{(1 + K)^t}}{I_0}$$

Dimana :

- CF_t = aliran kas pada periode t
- I₀ = investasi awal pada tahun 0
- K = suku bunga (*discount rate*)

Kriteria Penilaian :

- Jika PI > 1, maka usulan investasi dikatakan menguntungkan
- Jika PI < 1, maka usulan investasi dikatakan tidak menguntungkan

7. Aspek Ekonomi, Sosial dan Politik

Data makroekonomi banyak yang dijadikan sebagai indikator ekonomi yang dapat diolah menjadi informasi penting dalam analisis kelayakan bisnis, misalnya PDB (Produk Domestik Bawah), investasi, inflasi, kurs valuta asing, kredit perbankan dan lain-lain.

Dari segi aspek sosial bahwa perusahaan yang didirikan hendaknya mempunyai tanggung jawab sosial, karena

perusahaan hidup dengan komponen lain dalam suatu tatanan kehidupan yang pluralis dan kompleks.

Sedangkan dari segi aspek politik, adanya isu atau rumor yang timbul akibat kondisi politik yang diciptakan pemerintah akan mempengaruhi permintaan dan penawaran suatu produk, baik itu produk barang maupun jasa. Hendaknya aspek politik perlu pula dikaji untuk memperkirakan bahwa situasi politik saat bisnis dibangun dan diimplementasikan tidak akan sangat mengganggu sehingga kajian menjadi layak.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Diagram Alir Penelitian



3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Lembaga Bimbingan Belajar DELTA Jember selama kurun waktu Agustus-Oktober 2013

3.3 Prosedur Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Penelitian Lapangan

Yaitu dengan melakukan observasi, merupakan pengumpulan data dengan mendatangi lokasi untuk melakukan pengamatan secara langsung, sehingga dapat memperoleh data dari apa yang dilihatnya secara langsung. Data yang diperoleh adalah ukuran luas tanah, harga pasaran tanah per m², data tentang perkembangan jumlah siswa 3 tahun terakhir, biaya program bimbingan semua tingkatan kelas, daftar gaji karyawan dan data-data lain yang diperlukan serta penulis juga mendapatkan data dengan melakukan survey, yaitu menyebarkan kuisioner kepada 100 responden.

b. Studi Pustaka

Memperoleh data sekunder dengan menggunakan buku-buku literatur, artikel di surat kabar atau masalah yang terdiri dari teori yang relevan dengan studi kelayakan bisnis.

3.4 Teknik Analisis Data

Penelitian ini menganalisis kelayakan suatu investasi. Maka metode analisis yang digunakan adalah metode penghitungan nilai investasi dengan melihat harga pasaran tanah, menganalisis jumlah ruangan kelas yang dibutuhkan kemudian didapat desain denah ruangan dan desain bangunan kemudian nilai investasi bangunan gedung dihitung dengan menggunakan rincian item pekerjaan dalam bentuk Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan setelah itu menghitung kelayakan investasi dengan menggunakan metode analisis kelayakan investasi, dengan jalan menghitung Payback Period, Net

Present Value (NPV), Internal Rate of Return dan Profitability Index (PI).

IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Keuangan

1. Perhitungan Nilai Investasi Lahan dan Gedung

- **Nilai Investasi Lahan**

- Harga pasaran tanah adalah Rp 2.500.000 per m².
- Ukuran tanah untuk Gedung LBB DELTA adalah 31 m X 16 m.
- Nilai Investasi tanah
= 31 m x 16 m x Rp 2.500.000
= **Rp 1.240.000.000**

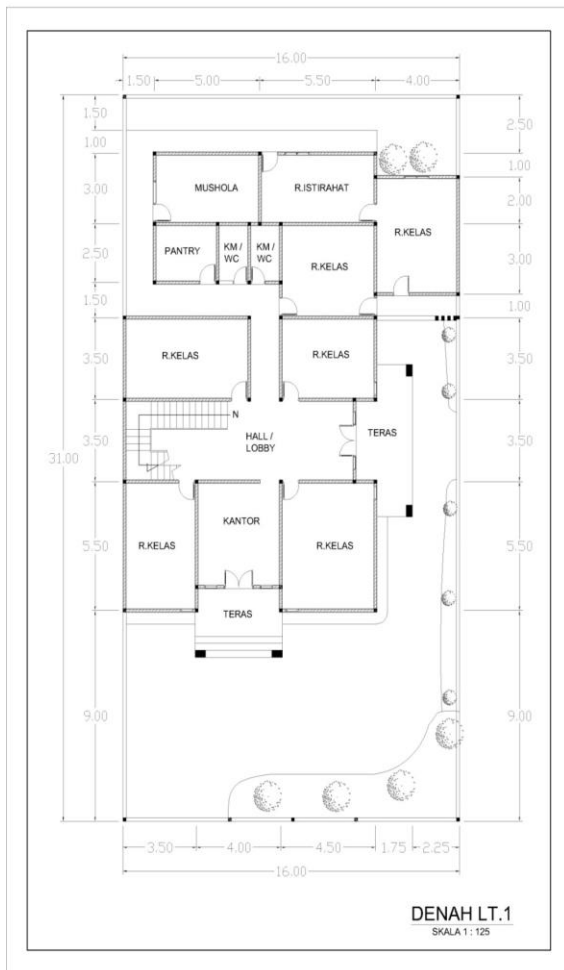
- **Nilai Investasi Gedung**

Untuk menghitung investasi bangunan gedung dengan cara menghitung kebutuhan jumlah ruang kelas yang dibutuhkan dengan melihat prediksi perkembangan siswa sampai tahun ke 5 dimana untuk program reguler jumlah siswa adalah 514 siswa dan untuk program intensif SBM-PTN adalah 583 siswa.

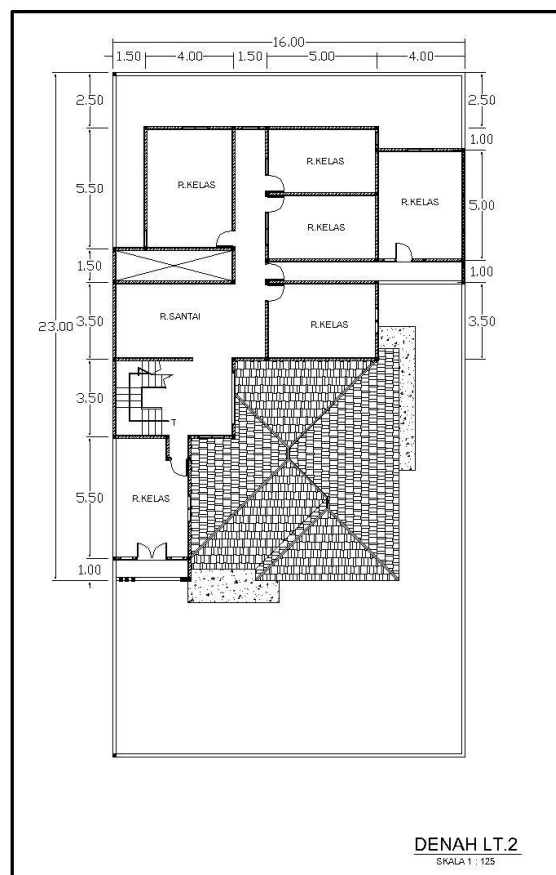
- **Kebutuhan Ruang Program Reguler**
Jam belajar 16.00 – 20.00 untuk 2 TM (Tatap Muka), dalam 1 minggu terdapat 7 hari efektif sehingga 1 ruangan kelas dalam 1 tahun dapat digunakan dalam 2 TM x 7 Hari x 4 Minggu x 10 Bulan = 560 TM sedangkan dengan siswa program reguler sebanyak 514 siswa membutuhkan 5984 TM. Sehingga Kebutuhan jumlah ruangan adalah 5984 : 560 = 11 ruangan kelas (dibulatkan ke atas)
- **Kebutuhan ruangan Program Intensif SBM-PTN**
Terdapat 3 sesi dalam 1 hari, dengan jumlah siswa program intensif sebanyak 583 siswa membutuhkan 30 ruangan kelas sehingga banyaknya ruangan kelas

yang dibutuhkan dalam 1 hari adalah 30 ruangan kelas : 3 sesi = 10 ruangan kelas

Karena Program Reguler dan Program Intensif terpisah waktunya waktunya maka ruangan kelas yang dibutuhkan minimal harus 11 ruangan kelas. Untuk lebih amannya maka dibutuhkan 12 ruangan kelas sehingga 1 ruangan yang tersedia bisa digunakan keperluan lain seperti misalnya tambahan jam pelajaran, ruangan konsultasi siswa dll. Untuk lebih terinci maka gedung yang dibangun harus memenuhi kebutuhan akan ruangan-ruangan dengan rincian sebagai berikut :12 ruangan kelas, 1 ruangan kantor, 2 ruangan Hall/lobby/santai, 1 musholah, 2 buah kamar mandi, 1 ruangan dapur dan 1 ruangan istirahat. Dari kebutuhan-kebutuhan ruangan tersebut maka terbentuklah desain denah ruangan dan gambar gedung LBB DELTA seperti berikut :



Gambar 4.1 Denah LT 1



Gambar 4.2 Denah LT 2

Dari desain denah ruangan Gedung LBB DELTA di atas dan desain gambar Gedung LBB DELTA didapatkan rekapitulasi RAB Gedung LBB DELTA sebagai berikut :

Tabel 4.1 : Rekapitulasi RAB Gedung LBB DELTA

NO	MACAM PEKERJAAN	JUMLAH
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 66.815.000
II	PEKERJAAN PONDASI DAN BETON	Rp 400.108.000
III	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 187.195.000
IV	PEKERJAAN LANTAI	Rp 99.650.000
V	PEKERJAAN KUSEN DAN PINTU	Rp 65.000.000
VI	PEKERJAAN ATAP DAN PLAFON	Rp 139.631.000
VII	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 68.080.000
VIII	PEKERJAAN INSTALASI AIR	Rp 36.510.000
IX	PEKERJAAN PAGAR DAN HALAMAN DEPAN	Rp 47.750.000
X	PEKERJAAN FINISHING DAN CAT	Rp 141.630.000
	JUMLAH TOTAL	Rp 1.252.369.000

Sumber : Data hasil olahan penulis

Jadi Investasi Gedung LBB DELTA adalah Rp 1.252.369.000

- **Nilai Investasi Total**

Dengan melihat jumlah dan kegunaan ruangan serta hal-lain yang mempengaruhi maka Investasi Keseluruhan LBB DELTA seperti yang terlihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 : Biaya Investasi Total

NO	JENIS BIAYA	SATUAN	JUMLAH FISIK	HARGA/ SATUAN	NILAI (Rp)	UMUR EKONOMIS	PENYUSUTAN PER TAHUN	NILAI SISWA AKHIR PROYEKSI
1 PERIJINAN								
a.	Badan Usaha	file	1	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	5	Rp 400.000	Rp 1.600.000
b.	NILEK	file	1	Rp 200.000	Rp 200.000	5	Rp 40.000	Rp 160.000
c.	IMB	file	1	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	5	Rp 4.000.000	Rp 16.000.000
Jumlah					Rp 22.200.000		Rp 4.440.000	
2 PROPERTI								
a.	Beli tanah	m2	496	Rp 2.500.000	Rp 1.240.000.000	5	Rp -	Rp 1.240.000.000
b.	Biaya Bangunan	unit	1	Rp 1.252.369.000	Rp 1.252.369.000	5	Rp 100.473.800	Rp 751.895.200
Jumlah					Rp 2.492.369.000		Rp 100.473.800	
3 PERALATAN KANTOR								
a.	Komputer	unit	1	Rp 3.640.000	Rp 3.640.000	5	Rp 728.000	Rp 2.912.000
b.	Printer	unit	1	Rp 600.000	Rp 600.000	5	Rp 120.000	Rp 480.000
c.	Laptop	unit	1	Rp 4.050.000	Rp 4.050.000	5	Rp 810.000	Rp 3.240.000
d.	Telp/Fax	unit	1	Rp 500.000	Rp 500.000	5	Rp 100.000	Rp 400.000
e.	meja + kursi kantor	unit	1	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000	5	Rp 700.000	Rp 2.800.000
f.	Lemari data	buah	1	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	5	Rp 300.000	Rp 1.200.000
g.	Filling Cabinet	buah	5	Rp 300.000	Rp 1.500.000	5	Rp 300.000	Rp 1.200.000
h.	Karpet Mushola	m2	15	Rp 150.000	Rp 2.250.000	5	Rp 450.000	Rp 1.800.000
i.	Kursi Tamu	buah	4	Rp 300.000	Rp 1.200.000	5	Rp 240.000	Rp 960.000
j.	AC 1 pk	unit	1	Rp 2.485.000	Rp 2.485.000	5	Rp 497.000	Rp 1.988.000
k.	Buat Website	paket	1	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000	5	Rp 500.000	Rp 2.000.000
l.	Dispenser	unit	1	Rp 1.132.000	Rp 1.132.000	5	Rp 226.400	Rp 905.600
m.	Kipas Angin	buah	5	Rp 250.000	Rp 1.250.000	5	Rp 250.000	Rp 1.000.000
n.	Meja + kursi lobby lantai	unit	1	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	5	Rp 400.000	Rp 1.600.000
o.	Meja + kursi lobby lantai	unit	1	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	5	Rp 400.000	Rp 1.600.000
Jumlah					Rp 30.107.000		Rp 6.021.400	
4 PERALATAN BELAJAR								
a.	Kursi Belajar	unit	242	Rp 294.000	Rp 71.148.000	5	Rp 14.229.600	Rp 56.918.400
b.	White Board	buah	12	Rp 250.000	Rp 3.000.000	5	Rp 600.000	Rp 2.400.000
c.	AC 1 PK	unit	12	Rp 2.485.000	Rp 29.820.000	5	Rp 5.964.000	Rp 23.856.000
Jumlah					Rp 103.968.000		Rp 21.393.600	
Investasi Total					Rp 2.648.644.000		Rp 132.328.800	Rp 1.916.315.200

2. Perhitungan Biaya Operasional

Variabel-variabel yang mempengaruhi biaya operasional diantaranya alat-alat perkantoran (ATK, listrik dll), Tenaga Kerja (berdasarkan daftar gaji karyawan), Pemasaran (brosur, seminar dll) dan Pembelajaran (ATK, cetak diktat dan cetak soal try out). Berikut ini adalah rekapitulasi biaya operasional yang diambil dari Biaya Operasional selama 5 tahun.

Tabel 4.3 : Rekapitulasi Biaya Operasional

NO	JENIS BIAYA	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
1	PERKANTORAN	Rp 39.144.000	Rp 43.058.400	Rp 47.364.240	Rp 52.100.664	Rp 57.310.720
2	TENAGA KERJA	Rp 498.400.000	Rp 558.888.000	Rp 632.748.000	Rp 699.507.600	Rp 774.989.520
3	PEMASARAN	Rp 59.000.000	Rp 64.900.000	Rp 71.390.000	Rp 78.529.000	Rp 86.381.900
4	PEMBELAJARAN	Rp 50.412.000	Rp 59.461.600	Rp 69.057.600	Rp 80.444.000	Rp 92.764.000
JUMLAH		Rp 646.956.000	Rp 726.308.000	Rp 820.559.840	Rp 910.581.264	Rp 1.011.446.140

Sumber : Data hasil olahan penulis

3. Proyeksi Jumlah Pendapatan dalam 5 tahun

Dasar untuk menentukan jumlah pendapatan dalam 5 tahun adalah perkiraan jumlah siswa dalam 5 tahun yang diambil berdasarkan data perkembangan siswa 3 tahun terakhir, dimana perkembangan siswa tiap tahunnya mengalami kenaikan antara 5 – 10% sehingga jumlah siswa dalam 5 tahun mendatang diasumsikan mengalami kenaikan 5 – 10 % tiap tahunnya dan biaya program bimbingan belajar di LBB DELTA. Berikut adalah Proyeksi Jumlah Pendapatan seperti yang terlihat pada tabel 4.4.

Tabel 4.4 : Proyeksi Jumlah Pendapatan selama 5 tahun

PROGRAM BIMBINGAN	BIAYA PROGRAM	JUMLAH SISWA				
		TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
a. Regular 6 SD	Rp 2.500.000	51	53	55	56	58
b. Program Intensif PPDB SMP	Rp 800.000	54	57	62	68	75
Jumlah		105	110	117	124	133
SMP						
a. Regular 7 SMP	Rp 2.500.000	26	29	32	35	39
b. Regular 8 SMP	Rp 2.500.000	29	32	35	39	42
c. Regular 9 SMP	Rp 2.700.000	85	89	93	96	100
d. Program Intensif PPDB SMA	Rp 800.000	85	93	101	110	119
Jumlah		225	243	261	280	300
SMA						
a. Regular 10 SMA	Rp 2.600.000	35	38	41	45	48
b. Regular 11 SMA	Rp 2.600.000	42	45	48	50	52
c. Regular 12 SMA IPA	Rp 2.800.000	100	106	109	116	120
d. Regular 12 SMA IPS	Rp 2.800.000	36	40	45	48	55
e. Program Intensif SBM-PTN	Rp 1.200.000	423	458	491	538	583
Jumlah		636	687	734	797	858
JUMLAH TOTAL		966	1.040	1.112	1.201	1.291

JUMLAH PENDAPATAN					
TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5	
Rp 127.500.000	Rp 145.750.000	Rp 151.250.000	Rp 154.000.000	Rp 159.500.000	
Rp 43.200.000	Rp 50.160.000	Rp 54.560.000	Rp 59.840.000	Rp 66.000.000	
Rp 170.700.000	Rp 195.910.000	Rp 205.810.000	Rp 213.840.000	Rp 225.500.000	
Rp 65.000.000	Rp 79.750.000	Rp 88.000.000	Rp 96.250.000	Rp 107.250.000	
Rp 72.500.000	Rp 88.000.000	Rp 96.250.000	Rp 107.250.000	Rp 115.500.000	
Rp 229.500.000	Rp 264.330.000	Rp 276.210.000	Rp 285.120.000	Rp 297.000.000	
Rp 68.000.000	Rp 81.840.000	Rp 88.880.000	Rp 96.800.000	Rp 104.720.000	
Rp 435.000.000	Rp 513.920.000	Rp 549.340.000	Rp 585.420.000	Rp 624.470.000	
Rp 91.000.000	Rp 108.680.000	Rp 117.260.000	Rp 128.700.000	Rp 137.280.000	
Rp 109.200.000	Rp 128.700.000	Rp 137.280.000	Rp 143.000.000	Rp 148.720.000	
Rp 280.000.000	Rp 326.480.000	Rp 335.720.000	Rp 357.280.000	Rp 369.600.000	
Rp 100.800.000	Rp 123.200.000	Rp 138.600.000	Rp 147.840.000	Rp 169.400.000	
Rp 507.600.000	Rp 604.560.000	Rp 648.120.000	Rp 710.160.000	Rp 769.560.000	
Rp 1.088.600.000	Rp 1.291.620.000	Rp 1.376.980.000	Rp 1.486.980.000	Rp 1.594.560.000	
Rp 1.694.300.000	Rp 2.001.450.000	Rp 2.132.130.000	Rp 2.286.240.000	Rp 2.444.530.000	

Sumber : Data hasil olahan penulis

4. Pola Pembiayaan, Perhitungan Beban Cicilan dan Pinjaman dan Arus Kas

Tabel 4.5 : Pola Pembiayaan

NO	UNSUR PEMBIAYAAN	URAIAN
1	Dana yang diperlukan	
	a. Investasi	Rp 2.648.644.000
	b. Modal kerja	Rp 646.956.000
2	Perkreditan	
	a. Pinjaman bank	Rp 900.000.000
	b. Jangka waktu	5 tahun
	c. Suku bunga pertahun	14%
	d. Pembayaran angsuran pokok dan bunga	pertahun
3	Pajak	15%
4	Kenaikan biaya oprasional dari thn sebelumnya	10%
5	Peningkatan jumlah siswa pertahun	5-10%
6	Kenaikan biaya program bimbel hanya pada tahun ke 2	10%

Tabel 4.6 : Perhitungan Beban Cicilan dan Pinjaman

Tahun	Pokok Pinjaman	Cicilan	Bunga	Jumlah
1	Rp 900.000.000	Rp 180.000.000	Rp 126.000.000	Rp 306.000.000
2	Rp 720.000.000	Rp 180.000.000	Rp 100.800.000	Rp 280.800.000
3	Rp 540.000.000	Rp 180.000.000	Rp 75.600.000	Rp 255.600.000
4	Rp 360.000.000	Rp 180.000.000	Rp 50.400.000	Rp 230.400.000
5	Rp 180.000.000	Rp 180.000.000	Rp 25.200.000	Rp 205.200.000

Tabel 4.7 : Laporan Arus Kas

Tahun	Angsuran + Bunga	Arus Kas	Uraian
1	Rp 306.000.000	Rp 928.615.350	Rp 622.615.350
2	Rp 280.800.000	Rp 1.122.243.650	Rp 841.443.650
3	Rp 255.600.000	Rp 1.152.867.586	Rp 897.267.586
4	Rp 230.400.000	Rp 1.211.082.876	Rp 980.682.876
5	Rp 205.200.000	Rp 1.256.834.188	Rp 1.051.634.188

Tabel 4.8 : Perhitungan Arus Kas Bersih Sesudah Pajak (NICF)

NO	URAIAN	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
1	Pendapatan dari biaya bimbel	Rp 1.694.300.000	Rp 2.001.450.000	Rp 2.132.130.000	Rp 2.286.240.000	Rp 2.444.530.000
2	Pengeluaran Kas					
	a. Biaya Operasional	Rp 646.956.000	Rp 726.308.000	Rp 820.559.840	Rp 910.581.264	Rp 1.011.446.190
	b. Depresiasi	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800
	Jumlah	Rp 779.284.800	Rp 858.636.800	Rp 952.888.640	Rp 1.042.910.064	Rp 1.143.774.990
3	Laba Operasi (EBIT) (1-2)	Rp 915.015.200	Rp 1.142.813.200	Rp 1.179.241.360	Rp 1.243.329.936	Rp 1.300.755.010
	Bunga	Rp 126.000.000	Rp 100.800.000	Rp 75.600.000	Rp 50.400.000	Rp 25.200.000
	Laba sebelum pajak	Rp 789.015.200	Rp 1.042.013.200	Rp 1.103.641.360	Rp 1.192.929.936	Rp 1.275.555.010
	Pajak 15%	Rp 118.352.280	Rp 156.301.980	Rp 165.546.204	Rp 178.939.490	Rp 191.333.251
	Laba bersih (EAT)	Rp 670.662.920	Rp 885.711.220	Rp 938.095.156	Rp 1.013.990.446	Rp 1.084.221.758
4	Perhitungan NICF					
	EAT	Rp 670.662.920	Rp 885.711.220	Rp 938.095.156	Rp 1.013.990.446	Rp 1.084.221.758
	Depresiasi	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800	Rp 132.328.800
	(1-4) x Bunga	Rp 107.100.000	Rp 85.680.000	Rp 64.260.000	Rp 42.840.000	Rp 21.420.000
	Net Income Cash Flow (NICF)	Rp 910.091.720	Rp 1.103.720.020	Rp 1.134.683.956	Rp 1.189.159.246	Rp 1.237.970.558

Sumber : Data hasil olahan penulis

4.2 ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

4.2.1 Payback Period

Analisis terhadap Payback Period (Masa Pemulihan Modal) bisnis LBB DELTA dihitung berdasarkan Net Income Cash Flow (NICF) yang diperoleh selama 5 tahun dibandingkan dengan biaya investasi total.

Tabel 4.9 : Perhitungan Masa Pemulihan Modal dengan Arus Kas Kumulatif

	Arus kas tahunan	Arus Kas kumulatif	Waktu
Io		Rp (2.648.644.000)	
A1	Rp 910.091.720	Rp (1.738.552.280)	1 tahun
A2	Rp 1.103.720.020	Rp (634.832.260)	1 tahun
A3	Rp 634.832.260	0	0,56 tahun
Jumlah	Rp 2.648.644.000	xxx	2,56 tahun

Sumber : Data hasil olahan penulis

Pada tabel di atas bahwa Payback Period bisnis LBB DELTA telah menghasilkan pendapatan pada tahun ke 1 dan tahun ke 2 sebesar Rp 2.013.459 atau sekitar 76%, ini berarti tersisa sekitar Rp 634.832.260 atau sekitar 24%. Waktu yang diperlukan untuk memenuhi kekurangan tersebut adalah :

$$\frac{\text{Rp } 634.832.260}{\text{Rp } 1.134.683.956} \times 1 \text{ th} = 0,56 \text{ th}$$

6 bln 22 hr

Berarti Payback period investasi gedung untuk bisnis bimbel belajar ini adalah 2,56 tahun atau 2 tahun 6 bulan 22

hari . Artinya dalam waktu 2 tahun 6 bulan 22 hari investasi gedung bimbingan belajar ini dapat mengembalikan modal investasi awal sebesar Rp 2.643.015.000. Oleh karena dalam perencanaan awal direncanakan umur ekonomis bisnis ini selama 5 tahun sedangkan pengembalian modal investasi awal tidak melebihi umur ekonomis yang sudah ditetapkan maka dari sisi **Payback Periodnya investasi ini dikatakan layak.**

4.2.2 Net Present Value (NPV)

Perencanaan bisnis bimbingan belajar ini memerlukan investasi awal sebesar Rp 2.643.015.000 sedangkan berdasarkan perhitungan bisnis ini diharapkan mendapatkan Net Income Cash Flow (NICF)

Pada tahun 1 sebesar Rp 928.615.350,
Pada tahun ke 2 sebesar Rp 1.122.243.650,
Pada tahun ke 3 sebesar Rp 1.152.867.586,
Pada tahun ke 4 sebesar Rp 1.211.082.876 dan

Pada tahun ke 5 sebesar Rp 1.256.834.188. Dengan tingkat bunga sebesar 14% dan arus kas masuk dalam hal ini NICF yang sudah diperkirakan pertahunnya, hal inilah yang dipakai dasar didalam menentukan NPV.

Tabel 4.10 : Perhitungan NPV

Tahun	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Faktor Diskon 14%	Debit	Kredit
0		Rp 2.648.644.000			Rp 2.648.644.000
1	Rp 910.091.720		0,8772	Rp 798.332.457	
2	Rp 1.103.720.020		0,7695	Rp 849.312.555	
3	Rp 1.134.683.956		0,6750	Rp 765.911.670	
4	Rp 1.189.159.246		0,5921	Rp 704.101.189	
5	Rp 1.237.970.558		0,5194	Rp 643.001.908	
Jumlah				Rp 3.760.659.780	Rp 2.648.644.000
NPV	Rp 1.112.015.780				

Sumber : Data hasil olahan penulis

Dari perhitungan NPV di atas diketahui bahwa bisnis bimbingan belajar

ini bisa memberikan cashinflow sebesar Rp 3.760.659.780 sedangkan cashoutflownya sebesar Rp 2.648.644.000 sehingga bisnis ini memberikan kelebihan sebesar Rp 1.112.015.780. Artinya investasi gedung bimbingan belajar ini memiliki NPV positif sebesar Rp 1.112.015.780 **sehingga investasi ini dapat dikatakan layak jika ditinjau dari nilai NPVnya.**

4.2.3 Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan Internal Rate of Return sebagai berikut :

Masa pemulihan modal = $X_1 = 2,56$
Jumlah arus kas masuk dari tahun ke - 1 hingga ke-5 = Rp 5.575.625.500

Arus kas masuk rata-rata

$$= 1/5 \times \text{Rp } 5.575.625.500$$

$$= \text{Rp } 1.115.125.100$$

$$X_2 = \frac{\text{Rp } 2.648.644.000}{\text{Rp } 1.115.125.100}$$

$$= 2,38$$

$$= 2,38$$

$$\text{Jadi } X \text{ rata-rata} = (2,56 + 2,38) : 2$$

$$= 2,47$$

Proses Trial and Error

Tahun	Arus kas	df(29%)	NPV
0	Rp (2.648.644.000)		Rp (2.648.644.000)
1	Rp 910.091.720	0,7752	Rp 705.503.101
2	Rp 1.103.720.020	0,6009	Rp 663.225.360
3	Rp 1.134.683.956	0,4658	Rp 528.535.787
4	Rp 1.189.159.246	0,3611	Rp 429.405.404
5	Rp 1.237.970.558	0,2799	Rp 346.507.959
			Rp 2.673.177.611
		NPV1	Rp 24.533.611

Sumber : Data hasil olahan penulis

Tahun	Arus kas	df(30%)	NPV
0	Rp (2.648.644.000)		Rp (2.648.644.000)
1	Rp 910.091.720	0,7692	Rp 700.042.551
2	Rp 1.103.720.020	0,5917	Rp 653.071.136
3	Rp 1.134.683.956	0,4552	Rp 516.508.137
4	Rp 1.189.159.246	0,3501	Rp 416.324.652
5	Rp 1.237.970.558	0,2693	Rp 333.385.471
			Rp 2.619.331.947
		NPV2	Rp (29.312.053)

Sumber : Data hasil olahan penulis

$$\text{IRR} = 29\% + \frac{\text{Rp } 24.533.611}{\text{Rp } 24.533.611 + \text{Rp } 29.312.053} \times (30\% - 29\%) = 29,45\%$$

Dengan diperoleh nilai IRR = 29,45% maka dapat dikatakan bahwa **investasi**

gedung bimbingan belajar ini dikatakan layak, karena nilai IRR = 29,45 % lebih besar dari tingkat bunga yang ditetapkan sebesar 14%.

4.2.4 Profitability Index (PI)

Analisis terhadap Profitability Index (PI) bisnis LBB DELTA dihitung berdasarkan perbandingan antara Net Present Value (NPV) untuk investasi selama 5 tahun dengan nilai investasi. Berikut perhitungan Profitability Index (PI):

NPV selama 5 tahun	Rp 3.760.054.266
Investasi total	Rp 2.648.644.000
	PI = 1,42

Dari hasil perhitungan di atas, Net Present Value (NPV) yang diperoleh selama 5 tahun adalah 1,42 dibandingkan dengan biaya investasi yang diperlukan. Karena nilai PI yang diperoleh $1,42 > 1$, **ini berarti investasi gedung LBB DELTA dapat dikatakan layak**

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan pada uraian sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Biaya Investasi Total Gedung Bimbingan Belajar DELTA sebesar Rp 2.648.644.000 yang terdiri dari Investasi berupa tanah sebesar Rp 1.240.000.000 , Investasi Gedung sebesar Rp 1.252.369.000 dan Investasi Peralatan Kantor dan lainnya sebesar Rp 156.275.000.
2. Investasi Gedung Lembaga Bimbingan Belajar Delta sebagai investasi yang layak dan dapat direalisasikan, ditinjau dari :
 - a. Besarnya Net Present Value (NPV) yang positif sebesar Rp 1.112.015.780, ini menggambarkan

keuntungan yang optimal yang diperoleh dari bisnis tersebut selama 5 tahun dengan perbandingan suku bunga sebesar 14%.

- b. Payback period yang cukup efisien yaitu selama 2 tahun 6 bulan 22 hari , ini menunjukkan tingkat pengembalian dana investasi lebih cepat dari umur investasi yang telah ditetapkan selama 5 tahun.
- c. Tingkat bunga Internal Rate Of Return (IRR) sebesar 29,45% yang masih jauh lebih besar dari tingkat suku bunga sebesar 14%
- d. Besarnya Profitability Index (PI) sebesar 1,42, ini menggambarkan bahwa pendapatan yang diperoleh dari bisnis bimbingan belajar ini masih lebih besar 1,42 kali dari biaya investasi total yang dikeluarkan, artinya investasi ini sangat menguntungkan.

5.2 Saran

1. Sebaiknya juga dilakukan analisis sensitivitas disamping analisis kelayakan dari bisnis tersebut, hal ini diperlukan untuk mengetahui dampak dari perubahan ekonomi atau kebijakan yang terjadi yang memiliki pengaruh terhadap bisnis bimbingan belajar ini.
2. Analisis Break Even Point sebaiknya dilakukan untuk mengetahui besarnya jumlah siswa rata-rata pertahun untuk setiap produk atau jasa pada saat mencapai titik impas.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia, 2010, Pola Pembiayaan Usaha Kecil, *Komoditas Jasa Bimbingan Belajar*, www.bi.go.id.
- Murfidin Haming & Salim Basalamah, 2010. Studi Kelayakan: *Investasi Proyek dan Bisinis*, Penerbit, Bumi Aksara, Jakarta.

- Noor, Juliansyah, 2011. Metodologi Penelitian: *Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah*, Penerbit, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Program Studi Magester Teknik Sipil, 2011. *Buku Pedoman Penulisan Proposal dan Tesis*, Program Pasca Sarjana, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
- Rangkuti, Freddy, 2011. SWOT Balanced Scorecard : *Teknik Menyusun Strategi Korporat yang efektif plous cara mengelolah kinerja dan risiko*. Penerbit, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Rangkuti, Freddy, 2000. *Business Plan*, Penerbit, Gramedia Pustakan Utama, Jakarta.
- Shapiro, AC, 2005. *Capital Budgeting and Investmen analysis*, First Edition. New Jersey: Pearson Education.
- Suliyanto, 2010. Studi kelayakan Bisnis, *Pendekatan Praktis*, Penerbit, Andi Offset, Yogyakarta.