**SIKAP,** Vol 1 (No. 1), 2016, hal 70-81
p-ISSN: 2541-1691

**SISTEM INFORMASI, KEUANGAN, AUDITING DAN PERPAJAKAN**
***http://jurnal.usbypkp.ac.id/index.php/sikap***

# ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PEMANFAATAN KAMPUS LAMA DAN PEMBANGUNAN GEDUNG BARU UNIVERSITAS SANGGA BUANA YPKP BANDUNG

**Bambang Susanto**
*Fakultas Ekonomi, Universitas Sangga Buana, Jl. PHH. Mustofa No. 68 Bandung40124*
e-mail: bambang.susanto18@gmail.com

## *Abstract*

*The results of the research on Sangga Buana YPKP University shows the trend of the number of students from year to year shows an increase, on the other hand the availability of infrastructure, especially there is no addition in the lecture room. In the framework of sustainability of a large university in this case Sangga Buana YPKP University is deemed necessary to rejuvenate and modernize facilities and lecture infrastructure especially Building or New Campus. In order for the results of this study can be used as a foothold in investment decision-making, researchers try to analyze from the financial feasibility of both the use of old buildings and financial feasibility if building New Building lectures.Based on financial feasibility analysis obtained result: If using existing building with assumption total student active 10.000 people (9 year forward), and with investment equal to Rp.123.007.828, hence gain index equal to 0.33% with IRR equal to 10.08% and Net Present Value of Rp.405.452.250. Meanwhile, if building a New Building course with an investment of Rp.181.000.000.000, then the profit index to 1.45% with IRR of 16.8% and Net Present Value of Rp. 81.971.963.778.*

***Keywords: Financial Feasibility (NPV,IRR,PI,PP & Investment)***

## Abstrak

*Hasil penelitian atas Universitas Sangga Buana YPKP menunjukkan tren jumlah mahasiswa dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan, disisi lain ketersediaan infrastruktur terutama ruang perkuliahan tidak ada penambahan. Dalam rangka keberlanjutan sebuah perguruan Tinggi Besar dalam hal ini Universitas Sangga Buana YPKP dipandang perlu melakukan peremajaan dan modernisasi sarana dan prasarana perkuliahan terutama Bangunan atau Kampus Baru. Agar hasil penelitian ini dapat dijadikan pijakan dalam pengambilan keputusan investasi, peneliti mencoba menganalisis dari sisi kelayakan Finansial baik pemanfaatan gedung lama dan kelayakan Finansial jika membangun Gedung Baru perkuliahan. Berdasarkan analisis kelayakan Finansial diperoleh hasil : Jika menggunakan Gedung yang sudah ada dengan asumsi total mahasiswa aktif 10.000 orang ( 9 tahun kedepan), dan dengan investasi sebesar Rp.123.007.828, maka Indek keuntungan sebesar 0.33% dengan IRR sebesar 10.08% dan Net Present Value sebesarRp.405.452.250. Sedangkan jika membangun Gedung Baru perkuliahan dengan investasi sebesar Rp.181.000.000.000, maka indek keuntungan menjadi 1.45% dengan IRR sebesar 16.8% dan Net Present Value sebesar Rp. 81.971.963.778.*

***Kata Kunci : Kelayakan Financial (NPV,IRR,PI,PP & Investasi)***

## PENDAHULUAN

Universitas Sangga Buana YPKP Bandung merupakan salah satu perguruan Tinggi yang berdiri Tahun 2006 dan merupakan salah satu perguruan tinggi terbesar dan tertua Jawa barat. Ditilik dari tahun berdirinya pada Tahun 2006 terlihat USB YPKP berjalan masih sepuluh tahun, akan tetapi jika dilihat dari sejarah perjalanan Universitas sangga Buana YPKP cukup panjang. Universitas Sangga Buana YPKP berdiri tahun 2006 merupakan penggabungan tiga Fukultas, yaitu Fakultas Ekonomi, Teknik dan Fika serta Program Pascasarjana. Cikal bakal berdirinya Universitas Sangga Buana YPKP yaitu pada Tahun 1968 yaitu dengan Berdirinya Akademi Bank Nasional dan bermetaforfosa menjadi Akademi Keuangan dan Perbankan YPKP dan selanjutnya pada Tahun 1985 menjadi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YPKP serta pada akhir tahun sembilan puluhan berdiri Sekolah Tinggi Teknologi YPKP. Pada tahun 2006 STIE YPKP dan STT YPKP melebur menjadi satu dengan penambahan Fakultas Ilmu Komonikasi dan Administrasi menjadi Universitas Sangga Buana YPKP Bandung. Universitas Sangga Buana YPKP mempunyai dua kampus : Kampus di jalan Surapati 225 bandung digunakan untuk Program Pasca Sarjana, Sedangkan Kampus di Jl PH Mustopha 68 Bandung digunakan untuk Program S1 dan D3 Reguler Pagi dan Sore.

Dua Kampus Utama Universitas Sangga Buana YPKP yang ada di Jalan Surapati dan Jalan PHH Mustopha Bandung dibangun sudah cukup lama (lebih dari 35 tahun), dilihat dari peruntukannya masih memungkinkan dipakai untuk kegiatan proses belajar mengajar, akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman dan jumlah Mahasiswa yang diharapkan ideal untuk sebuah Universitas, kiranya perlu difikirkan kedepan fasilitas penunjang proses belajar mengajar yang lebih baik dan representatif dari bangunan yang sudah ada. Tidak bisa dipungkiri bahwasannya Pendidikan Tinggi merupakan sektor jasa, baik langsung maupun tidak langsung bukti fisik merupakan salah satu variabel utama yang harus diperhatikan ,kalau ingin memenangkan persaingan memperoleh bahan baku atau input calon mahasiswa terbaik dikancah lokal maupun nasional. Berdasar latar belakang yang ada dengan didukung dengan data data serta observasi dua tahun terakhir, dan untuk kepentingan jangka panjang perlu kiranya dilakukan studi yang komprehensip mengenai pembangunan Gedung baru Universitas Sangga Buana YPKP. Studi dimaksud adalah Studi Kelayakan Finansial Pembangunan Gedung Baru Perkuliahan Universitas Sangga Buana YPKP Bandung.

## TELAAH LITERATUR DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

### Studi Kelayakan

Kajian yang sifatnya menyeluruh dan mendalam segala aspek kelayakan proyek dikenal dengan istilah studi kelayakan. Studi kelayakan harus dapat menyuguhkan hasil analisis secara kuantitatif tentang manfaat yang akan diperoleh dibandingkan dengan sumber dana yang diperlukan. Aspek-aspek studi kelayakan yang perlu ditinjau antara lain aspek teknis, aspek manajemen operasional, aspek ekonomi dan finansial dan lain sebagainya. Aspek Finansial merupakan aspek utama tentang perbandingan antara pengeluaran dengan pemasukan uang (return) dalam suatu proyek. Dalam pengkajian aspek financial digunakan aliran kas (Cash Flow) sebagai model, selanjutnya dengan menganalisis aliran kas tersebut dengan memakai metode dan kriteria yang dipakai secara luas untuk memilah-milah mana yang dapat diterima dan mana yang akan ditolak. Maksud dan tujuan studi kelayakan adalah agar proyek yang layak yang dapat dilanjutkan karena terbatasnya sumber-sumber yang tersedia dan dapat dipertanggung jawabkan secara finansial.

### Aspek Finansial

Menurut Adler (2008) tujuan dari analisi finansial adalah apakah suatu proyek secara finansial mampu untuk hidup, apakah mampu untuk memenuhi kewajiban kewajiban

finansialnya dan bisa menghasilkan imblan yang layak atau modal yang diinvestasikan dapat kembali. Didalam analisis finansial selalu digunakan harga pasar untuk mencari nilai sebenarnya dari barang dan jasa dimana dalam analisis ditekankan adalah Privat and Return dari beberapa komponen seperti biaya, pendapatan dan tingkat suku bunga .

1) Biaya (Cost) Menurut Kodoatie, biaya dikelompokkan menjadi :
   - Biaya Modal (capital cost), adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari dari prastudi sampai proyek selesai dibangun.
   - Biaya tahunan Biaya yang masih diperlukan sepanjang umur proyek yang merupakan biaya tahunan, terdiri dari : a) Suku bunga, Suku bunga akibat terjadinya perubahan biaya modal karena adanya tingkat suku bunga selama umur proyek. Biaya bunga ini merupakan yang terbesar yang diperhitungkan terhadap modal; b) Depresiasi atau Amortiasi; c) Depresiasi adalah turunya atau penyusutan suatu harga atau nilai dari sebuah benda karena pemakaian; d) Amortiasi adalah pembayaran dalam suatu periode tertentu (tahunan) sehingga hutang yang ada akan terbayar lunas; e) Biaya operasi dan Pemeliharaan Agar umur proyek dapat dipenuhi sesuai dengan yang direncanakan, maka diperlukan biaya operasi dan pemeliharaan.

Investasi pada hakekatnya adalah penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa mendatang. Investasi yang dimaksudkan pada penelitian ini adalah Investasi diasumsikan pada biaya pembangunan gedung Kampus Universitas Sangga Buana YPKP di Jalan PH. Mustopha 68 Bandung.

2) Pendapatan / Benefit

Biaya produksi bervariasi langsung dengan perubahan volume produksi, sedangkan biaya lainnya relatif tidak berubah terhadap jumlah produksinya. Oleh karena itu manajemen perlu memperhatikan beberapa kecenderungan biaya tersebut untuk dapat merencanakan dan mengendalikan efek biaya terhadap volume produksi (Giatman, 2006). Selain sebagai bagian integral dari proses belajar mengajar, ruang kuliah atau gedung perkuliahan merupakan bagian penting komponen penunjang pendapatan / benefit.

3) Bunga

Bunga (interest) adalah sejumlah uang yang dibayarkan akibat pemakaian uang pinjaman sebelumnya. Besarnya bunga adalah selisih antara jumlah hutang yang dibayar dengan utang semula. Atau Bunga sama dengan jumlah utang sekarang dikurangi jumlah pinjaman semula.Tingkat suku bunga merupakan rasio antara bunga yang dibebankan per periode waktu dengan jumlah uang yang dipinjam awal periode dikalikan 100%. Bunga ini terjadi dikarenakan adanya konsep nilai uang terhadap waktu, dimana nilai uang berubah bersamaan dengan perubahan waktu.

***Cash Flow***

Secara analisis finansial cash flow adalah anggaran kas (cash budget). Arus uang yang masuk dan yang keluar menandakan adanya suatu kegiatan. Arus uang yang masuk dan keluar harus selalu diupayakan keseimbangannya. Bila salah satu berhenti, maka kegiatannya juga akan berhenti atau bisa saja berhenti. Sementara yang tertunda baik disengaja maupun tidak disengaja dalam batas – batas kemampuan pihak–pihak yang terlibat. Cash Flow adalah alat pengendali likuiditas yang selalu mengupayakan agar kondisi keuangan tidak defisit atau walaupun menurut program kerja harus defisit diupayakan sekecil mungkin dan dapat segera diatasi untuk berubah menjadi surplus (Suharto, 1995).

**Kriteria Penilaian Investasi**

Dalam analisis finansial ada beberapa kriteria yang digunakan dalam menentukan diterima atau tidaknya suatu usulan investasi. Penentuan kriteria didasarkan pada manfaat (benefit), maupun biaya (cost), dan dinyatakan dalam nilai sekarang (Present Net Vlue).Masing masing kriteria peniliaian mempunyai keunggulan dan kelemahan (Giatman, 2006). Terdapat beberapa metode dalam mengevaluasi kelayakan investasi yang umum dipakai antara lain : Metode Net Present Value (NPV), Metode Annual Equivalent (AE), Metode Internal Rate of Return (IRR), Metode Benefit Cost Ratio (BCR) dan Metode Payback Period (PBP).

Pada dasarnya semua metode tersebut konsisten satu sama lain artinya jika dievaluasi dengan metode NPV dan metode lainnya akan menghasilkan rekomendasi yang sama, tetapi informasi spesifik yang dihasilkan tentu akan berbeda. Oleh karena itu dalam prakteknya masing-masing metode sering dipergunakan secara bersamaan dalam rangka mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif terhadap perilaku investasi tersebut. Metode Payback Period pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi break event point. Metode Annual Equivalent konsepnya kebalikan dari NPV ( seluruh aliran cash ditarik dalam bentuk present), dimana aliran cash akan didistribusikan secara merata pada periode sepanjang umur investasi. Hasil distribusi yang merata menghasilkan pendapatan per tahun atau Annual Equivalent (AE). Berikut ini adalah penjelasan mengenai NPV, BCR dan IRR :

1) Net Present Value (NPV)

Menghitung selisih antara nilai sekarang suatu investai dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan dulu tingkat bunga yang dianggap relevan. Apabila nilai sekarang penerimaan penerimaan kas yang akan datang lebih besar dari nilai sekarang investasi, maka keadaan ini dikatakan menguntungkan/ diterima, namun jika lebih kecil maka investasi tersebut ditolak (Giatman, 2006)

2) Benefit Cost Ratio

Merupakan perbandingan ntara manfaat bersih dari tahun yang bersangkutan yang telah dinilai sekarang, Dalam kriteria ini dibedakan tahun-tahun dimana terdapat net benefit yang positif dan tahun-tahun dimana net benefit bersifat negatif. Jadi benefit Cost Ratio adalah Net Benefit Positif dibagi Net Benefit Negatif (Giatman, 2006)

Internal rate of Return.

Adalah tingkat suku bunga (discount rate) yang dapat membuat harga NPV dari suatu nilai proyek bernilai 0, atau BC Ratio sama dengan 1 (satu). Dalam perhitugan IRR, diasumsikan bahwa setiap benefit netto tahun secara otomatis ditanam kembali dalam tahun berikutnya, dan memperoleh Rate of Return yang sama dengan investasi sebelumnya. Besar IRR dicari dengan metode Trial and Error, pertama ditetapkan satuan “i” yang diperlukan mendekati IRR. Jika nilai perhitungan memberikan nilai NPV yang negatif berarti sudah lebih besar dari IRR, kalau hal ini sudah dicapai, selanjutnya diadakan interpolasi antara discount rate yang tertinggi (masih memberikan nilai positif) dan discount rate yang rendah yang memberikan nilai NPV negatif sehingga nilai yang diperoleh sebesar 0. Kriteria IRR ini memberikan pedoman bahwa usaha yang akan dipilih dapat diterima apabila lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku (IRR $\geq$ i) dan apabila IRR lebih kecil dari tingkat suku bunga, maka usaha tersebut tidak layak dilakukan.

**Analisis Sensitivitas**

Analisis ini berguna untuk mengetahui sejauh mana dampak parameter investasi yang telah ditetapkan boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang telah diambil. Dalam kenyataannya terdapat perubahan-perubahan dan fluktuasi harga dapat

diabaikan dan tidak akan mengubah keputusan evaluasi yang diambil sebelumnya. Batasan nilai perubahan tersebut yang akan mampu merubah kembali keputusan sebelumnya disebut dengan dengan tingkat sensitivitas dari parameter yang diuji. Analisis sensitivitas dapat ditinjau atas dua perspektif yaitu : (1) Sensitivitas terhadap dirinya sendiri, yaitu sensitivitas pada kondisi BEP (Break Even Point) yaitu pada saat NPV = 0. Menganalisis sensitivitas dapat dilakukan terhadap initial cost, sensitivitas terhadap benefit, sensitivitas terhadap operasional ataupun sensitivitas terhadap suku bunganya (Giatman, 2006); (2) Sensitivitas terhadap alternatif lain, biasanya ditemukan jika terdapat N alternatif yang harus dipilih (N alternatif yang harus dipilih salah satunya untuk dilaksanakan) dengan parameter yang berbeda-beda dari analisis yang berbeda-beda pula.

## METODE PENELITIAN

### Prosedur Penelitian

Dalam penelitian ini yang pertama dilakukan adalah identifikasi masalah dan tujuan penelitian yang ada didaerah studi dan didukung dengan literatur literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan.Setelah itu baru dilakukan pengumpulan data dan informasi, baik yang didapat langsung dari lapangan maupun segala bentuk informasi yang didapat dari Yayasan maupun dari Universitas Sangga Buana

### Rancangan Penelitian

Perkiraan terhadap penyediaan atau kebutuhan Ruang Perkuliahan harus didasarkan kepada data atau informasi yang dapat dipertanggung jawabkan. Tahap awal yang paling penting seperti juga untuk fasilitas lainnya adalah penetapan definisi dan tujuan Penelitian. Beberapa informasi yang dibutuhkan adalah :

1. Kapasitas Ruangan kuliah yang sudah ada.
2. Pemanfaatan fasilitas yang ada serta karateristiknya.
3. Lokasi dan kebutuhan pengembangan ruang dan kaitannya dengan penyediaan ruang, atau kebutuhan dan kekurangan di masa yang akan datang serta ketersediaan lokasi.
4. .Pengelolaan dan manajemen pemanfaatan gedung/ruang perkuliahan

### Perolehan Data

Perolehan data dilaksanakan melalui survei Pengamatan Langsung Kebutuhan Ruang Perkuliahan. Data diperoleh atau bersumber dari Yayasan Pendidikan Keuangan dan Perbankan, Rektorat Universitas Sangga Buana YPKP yang dalam hal ini datanya diperoleh dari Biro Keuangan & Kepegawaian serta Biro Akademik.

### Pengumpulan Data

Sumber data dapat bersifat primer dan sekunder. Kedua data tersebut dilakukan pada saat kondisi sekarang atau data terbaru. Data Primer diperoleh dengan melakukan survei selama satu minggu pada saat kuliah berlangsung baik kelas reguler pagi maupun reguler sore. Sedangkan Data sekunder berupa rencana pembangunan gedung perkuliahan , biaya pembangunan gedung perkuliahan per meter persegi dari sumber terkait, biaya Kuliah baik DPP maupun tarif per SKS, serta perkiraan biaya operasioanal baik tetap maupun variabel

### Analisis Data

Analisis data yang dilakukan meliputi analisis kebutuhan ruang perkuliahan dan analisis kelayakan finansial pemanfaatan gedung perkuliahan yang sudah ada maupun rencana pembangunan gedung perkuliahan baru. Analisis Finansial berkaitan dengan biaya investasi/ Initial Cost dihitung berdasarkan Rencana Anggaran Biaya yang berlaku saat ini. Sedangkan suku bunga yang dipakai adalah suku bunga yang berlaku saat ini. Pendapatan yaitu hasil uang

kuliah saat ini dan sembilan tahun kedepan. Setelah didapat biaya-biaya , maka nilainya dijadikan dalam bentuk Present dan dituangkan dalam bentuk Cash Flow diagram, kemudian dihitung NPV , IRR, PI dan Payback Period. Langkah terakhir adalah mengambil suatu simpulan dan rekomendasi sebagai bahan pengambilan keputusan apakah akan memanfaatkan bangunan kampus yang sudah ada atau dengan menambah serta membangun gedung perkuliahan baru.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penyusunan analisa keuangan, digunakan beberapa asumsi-asumsi dasar yang mengacu pada kondisi eksisting yang ada maupun asumsi kondisi kedepan. Asumsi-asumsi dasar yang dipakai dalam pengkajian pembangunan gedung kampus baru yang modern tidak terlepas atau dengan memperhatikan dan mempertimbangkan berbagai pihak yang terlibat didalamnya, diantaranya : Yayasan, Dosen, Karyawan Mahasiswa,investor dan steke holder lainnya . Asumsi yang dipakai dalam kajian ini dibagi menjadi dua : (1) Dengan Mengoptimalkan Kampus yang ada dengan konsekuensi berat menaikkan tarif kuliah, mengingat perguruan tinggi swasta Kondisi Bangunan dan lingkungan menentukan Harga ( dalam hal ini uang kuliah); (2) Dengan Membangun Kampus Baru Modern dan Representatif, dengan konsekuensi Perlu Investasi yang tidak Kecil, akan tetapi impact jangka menengah panjangnya akan bertambahnya jumlah Mahasiswa (Mahasiswa Perlu Kenyamanan/gengsi Kampus), sehingga Harga jual( uang kuliah) bisa disesuaikan.

**Asumsi Jika menggunakan Gedung yang ada :**

Perhitungan Cash Flow Menggunakan Bungunan yang ada (existing)
Setiap Kenaikan Jumlah mahasiswa sebesar 1000 Mahasiswa maka gaji Dosen dan Karyawan Naik Rp 500.000 / Bulan
Kenaikan Mahasiswa sebesar 1000 mahasiswa sudah diperhitungkan jumlah antara mahasiswa yang masuk dengan yang keluar (jumlah tambahan yg riil)
Dengan gedung yang sudah ada dengan total mahasiswa 10000 orang mahasiswa, perkuliahan 4 Shift perhari selama 6 hari, per kelas 50 orang, setiap mahasiswa rata rata mengambil 2 matakuliah per hari, maka dibutuhkan 100 Ruang Kelas. Sementara kelas yang ada hanya 40 Ruang.. difisit kekurangan kelas sementara bisa memanfaatkan kampus I atau dengan menambah 1 Shift.
Rasio Dosen Mahasiswa 1: 35 , pada saat mahasiswa 5000 jmlah dosen 143, 6000 = 172 dan seterusnya.
Pada saat jumlah mahasiswa 6000 jumlah karyawan 80 dan pada saat mahasiswa 10000 jumlah karyawan 100 orang.
Setiap Kenaikan Mahasiswa 1000 orang, maka tunjangan struktural naik sebesar 10 %

Data eksisting menggambarkan Jumlah Mahasiswa Aktif Tahun 2016 sebanyak 2364 Orang ( Mahasiswa Bakti USB YPKP : 309 Orang ), Masuk dalam perhitungan penerimaan sebanyak 2055 Orang Mahasiswa.

Penerimaan :
DPP : Rp. 1.674.000 /semester
SKS : Rp 1.800.000 / semester
Praktika : Rp. 216.000 / praktika
DPP : Rp. 1.674.000 X 2 X 2055 : Rp. 6.880.140.000 / Tahun
SKS : Rp 1.800.000 X 2 X 2055 : Rp. 7.398.000.000 / Tahun
Praktika : Rp. 216.000 X 8 Matakuliah X 2055 : 4 = Rp. 887.760.000 atau per tahun Rp 221.940.000,-

Penerimaan Total Pertahun = Rp. 15.165.900.000.

Pengeluaran :

| | |
|---|---|
| Gaji Dosen Tetap (122 orang) | Rp. 4.000.000.000 / Tahun |
| Rata rata gaji Dosen / Bulan | Rp. 2.732.240,- |
| Gaji Karyawan (64 orang) | Rp. 1.400.000.000 / Tahun |
| Rata2 gaji Karyawan / Bulan | Rp. 1.822.916,- |
| Gaji Outsourching (satpam + C. Service + Karyawan Kontrak + Bagian Tertentu) | Rp. 1.700.000.000 / Thn. |
| Tunjangan Struktural | Rp. 1.900.000.000 / Tahun. |
| Honor Dosen Luar Biasa | Rp. 700.000.000 / Tahun |
| Biaya Ujian | Rp. 800.000.000 / Tahun |
| A T K | Rp. 98.000.000 / Thn |
| R T K | Rp. 85.000.000 / Thn |
| Listrik | Rp. 228.000.000 / Thn |
| Telpon | Rp. 31.200.000 / Thn |
| PDAM | Rp 720.000 / Thn |
| PBB | Rp. 245.965.000 / Thn |

Pengeluaran Total Pertahun Rp.11.188.885.000/ Tahun

Penerimaan & Pengeluaran GOR :
Penerimaan :
GOR 5 Lapang Futsal X 9 Jam/hari X Rp. 125.000/jam X 25 hari/Bulan = Rp. 140.625.000 / Bulan X 11 Bulan = Rp. 1,546.875.000 / Tahun

Pengeluaran :
Rp. 20.000.000 / Bulan X 11 Bulan = Rp. 220.000.000 / Tahun.

Penerimaan Bersih GOR pertahun = Rp. 1.326.875.000,-

INVESTASI :

| | | |
|---|---|---|
| Bumi | 22.228 M2 | Rp. 92.357.340.000 |
| Bangunan | 20.212 M2 | Rp. 30.650.488.000 |
| TOTAL INVESTASI | | Rp. 123.007.828.000 |

Data Penerimaan & Pengeluaran Kampus Lama.

| Keterangan | M a h a s i s w a | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Penerimaan | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 | 9000 | 10000 |
| DPP | 6.880.140.000 | 10.044.000.000 | 13.392.000.000 | 16.740.000.000 | 20.088.000.000 | 23.436.000.000 | 26.784.000.000 | 30.132.000.000 | 33.480.000.000 |
| SKS | 7.398.000.000 | 10.800.000.000 | 14.400.000.000 | 18.000.000.000 | 21.600.000.000 | 25.200.000.000 | 28.800.000.000 | 32.400.000.000 | 36.000.000.000 |
| Praktik | 221.940.000 | 275.940.000 | 329.940.000 | 383.940.000 | 329.940.000 | 275.940.000 | 329.940.000 | 383.940.000 | 329.940.000 |
| Gor | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 | 1.546.875.000 |
| Total Penerimaan | 16.046.955.000 | 22.666.815.000 | 29.668.815.000 | 36.670.000.000 | 43.546.815.000 | 50.182.875.000 | 57.460.815.000 | 64.462.815.000 | 71.356.815.000 |

| Pengeluaran | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gaji Dosen (122) | 4.000.000.000 | 4.372.000.000 | 5.464.000.000 | 6.322.000.000 | 7.354.000.000 | 8.554.000.000 | 9.928.000.000 | 11.470.000.000 | 13.186.000.000 |
| Gaji Kryawn (64) | 1.400.000.000 | 1.784.000.000 | 2.168.000.000 | 2.552.000.000 | 3.032.000.000 | 3.512.000.000 | 3.896.000.000 | 4.376.000.000 | 4.976.000.000 |
| Outsourching (42) | 1.700.000.000 | 1.900.000.000 | 1.900.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.100.000.000 | 2.100.000.000 |
| Tnjgn Struktural | 1.900.000.000 | 2.090.000.000 | 2.280.000.000 | 2.508.000.000 | 2.758.800.000 | 3.034.680.000 | 3.338.148.000 | 3.671.962.800 | 4.039.159.080 |
| Dosen L Biasa | 700.000.000 | 800.000.000 | 900.000.000 | 900.000.000 | 1.000.000.000 | 1.100.000.000 | 1.150.000.000 | 1.200.000.000 | 1.250.000.000 |
| Biaya Ujian | 800.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 | 1.250.000.000 | 1.300.000.000 |
| ATK | 98.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 120.000.000 | 120.000.000 | 120.000.000 | 130.000.000 | 130.000.000 |
| RTK | 85.000.000 | 85.000.000 | 85.000.000 | 85.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Listrik | 228.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 |
| Telphone | 31.200.000 | 31.200.000 | 31.200.000 | 31.200.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| PDAM | 720.000 | 720.000 | 720.000 | 720.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| PBB | 245.965.000 | 247.000.000 | 250.000.000 | 260.000.000 | 270.000.000 | 285.000.000 | 290.000.000 | 300.000.000. | 310.000.000 |
| Pelihara Gedung | | | | 250.000.000 | | | | | 300.000.000 |
| Gor | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 | 220.000.000 |
| Total Pengeluaran | 11.408.885.000 | 13.219. 920.000 | 14.628.920.000 | 16. 208.920.000 | 18.685.800.000 | 20.756.680.000 | 22.873.148.000 | 25.488.962.800 | 28.562.159.080 |
| Saldo | 4.638.070.000 | 9.446.895.000 | 15.039.895.000 | 20.461.080.000 | 24.861.015.000 | 29.426.195.000 | 34.587.667.000 | 38.973.852.200 | 42.794.655.920 |

Cash Flow Gedung Baru

| Keterangan | Mhs | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 | 9000 | 10000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Penerimaan | | | | | | | | | | |
| SKS | | 7.398.000.000 | 10.800.000.000 | 14.400.000.000 | 27.000.000.000 | 37.800.000.000 | 50.400.000.000 | 57.600.000.000 | 64.800.000.000 | 72.000.000.000 |
| Praktik | | 221.940.000 | 275.940.000 | 329.940.000 | 575.910.000 | 577.395.000 | 551.880.000 | 659.880.000 | 767.880.000 | 659.880.000 |
| Total Terima Pengl | | 14.500.080.000 | 21.119.940.000 | 28.121.940.000 | 52.685.910.000 | 73.531.395.000 | 97.823.880.000 | 111.827.880.000 | 125.831.880.000 | 139.619.880.000 |
| Gaji Dosen (122) | | 4.000.000.000 | 4.372.000.000 | 5.464.000.000 | 6.322.000.000 | 7.354.000.000 | 8.554.000.000 | 9.928.000.000 | 11.470.000.000 | 13.186.000.000 |
| Outsourching ( 42 ) | | 1.700.000.000 | 1.900.000.000 | 1.900.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.100.000.000 | 2.100.000.000 |
| Tnjgn Struktural | | 1.900.000.000 | 2.090.000.000 | 2.280.000.000 | 2.508.000.000 | 2.758.800.000 | 3.034.680.000 | 3.338.148.000 | 3.671.962.800 | 4.039.159.080 |
| Dosen L Biasa | | 700.000.000 | 800.000.000 | 900.000.000 | 900.000.000 | 1.000.000.000 | 1.100.000.000 | 1.150.000.000 | 1.200.000.000 | 1.250.000.000 |
| Biaya Ujian | | 800.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 | 1.250.000.000 | 1.300.000.000 |
| ATK | | 98.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 120.000.000 | 120.000.000 | 120.000.000 | 130.000.000 | 130.000.000 |
| RTK | | 85.000.000 | 85.000.000 | 85.000.000 | 85.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Listrik | | 228.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 230.000.000 | 600.000.000 | 600.000.000 | 600.000.000 | 600.000.000 | 600.000.000 |
| Telphone | | 31.200.000 | 31.200.000 | 31.200.000 | 31.200.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| PDAM | | 720.000 | 720.000 | 720.000 | 720.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| PBB | | 245.965.000 | 247.000.000 | 250.000.000 | 260.000.000 | 350.000.000 | 375.000.000 | 400.000.000 | 415.000.000. | 425.000.000 |
| Pelihara Gedung | | | | | 250.000.000 | | | | | |
| Total Keluar | | 11.188.885.000 | 12.639.920.000 | 14.408.920.000 | 16.238.920.000 | 18.545.800.000 | 20.626.680.000 | 22.763.148.000 | 24.928.962.800 | 28.137.159.080 |
| Saldo | | 3.311.195.000 | 8.480.020.000 | 13.713.020.000 | 36.446.990.000 | 54.985.595.000 | 77.197.200.000 | 89.064.732.000 | 100.902.917.200 | 111.482.720.920 |

**Asumsi Untuk Pembangunan Gedung Kampus Baru :**

Umur Ekonomis Gedung Baru 50 Tahun Kapasitas Normal 10.000 Mahasiswa Sumber dan struktur permodalan berasal dari Investor. Dengan sistem pengelolaan sesuai dengan kesepakatan antara Investor dengan Yayasan, dengan memperhatikan Kepentingan Dosen Karyawan dan Mahasiswa Perhitungan finansial dilakukan dalam mata uang rupiah dengan nilai tukar (exchange rate) 1 US$ = Rp. 13.000,-. Pembangunan Gedung Baru tidak Mengganggu Aktifitas proses belajar mengajar.dengan menggunakan gedung kampus yang ada. Selama Masa Konstruksi Pembangunan Kampus Baru, Dosen dan Karyawan serta Yayasan memperoleh Kompensasi dari Investor yang besarnya dibuat perjanjian terpisah. Biaya perbaikan dan perawatan modal tetap dengan kisaran 2% per 3 tahun dari nilai investasi gedung dan kelengkapannya. Pada saat Bangunan Kampus Selesai atau pada saat jumlah mahasiswa 5000 orang, tarif DPP dan Sks Naik 50%, pada saat mahasiswa 6000 orang DPP dan SKS naik 75%, serta pada saat jumlah mahasiswa 7000 sampai dengan 10000 orang tarif DPP dan SKS naik 100% dari tarif eksisting sekarang. Setiap Kenaikan Jumlah mahasiswa sebesar 1000 Mahasiswa maka gaji Dosen dan Karyawan Naik Rp 500.000 / Bulan

**Perkiraan Modal Proyek**

Modal proyek yang dimaksud dibagi dalam dua bagian, yaitu modal investasi dan modal kerja /operasional(tabel Penerimaan). Modal investasi adalah semua modal yang diperlukan dari tahap pra operasi sampai Kampus Baru siap beroperasi. Modal kerja adalah modal yang diperlukan agar Kampus dapat berjalan sebagaimana mestinya.

**Modal Investasi**

Pembangunan Kampus Baru membutuhkan modal investasi sebesar Rp 181.000.000.000,- dengan komposisi biaya yang disajikan pada Tabel dibawah ini

| No | Investasi | Nilai |
|---|---|---|
| 1 | Bumi (eksisting /tersedia) | Rp. 92.357.340.000 |
| 2 | Bangunan 35.000 M2 X Rp. 5 Juta | Rp. 175.000.000.000 |
| 3 | Kursi 5000 x Rp. 300.000 | Rp. 1.500.000.000 |
| 4 | AC 150 unit X Rp. 5 juta | Rp. 750.000.000 |
| 5 | Infokus + Layar 100 unit x Rp.7.5 jta | Rp. 750.000.000 |
| 6 | Lift 6 Unit a Rp. 500 Juta | Rp. 3.000.000.000 |
| | Total Investasi (tdk trmasuk Bumi) | Rp. 181.000.000.000 |

Rekomendasi Pemanfaatan Gedung Perkuliahan Lama Dan Pembangunan Gedung Perkuliahan Baru dari Aspek Finansial Dengan menggunakan Gedung Kampus Yang ada / eksisting, jumlah mahasiswa dapat tertampung 10.000 orang dengan catatan bahwa Pembagian shift kuliah dilakukan dengan cermat ( 4 shift sampai maksimum 5 shift). Rencana dan implementasi pembangunan kampus modern diharapkan jadi alat promosi untuk menarik minat lulusan SMA sederajad menjadi mahasiswa kelas reguler di USB YPKP. Ini yang memungkinkan kapasitas optimal (10.000 Mahasiswa ) dapat tercapai. Dengan memanfaatkan kampus yang ada dengan ditunjang rencana pembangunan kampus moderen untuk sementara waktu sampai dengan kampus selesai dibangun pihak USB YPKP tidak menaikkan uang kuliah ( berbasis Kuantitas Mahasiswa).

Sedangkan Kenaikan uang kuliah dan perangkat lainnya akan terjadi Pada saat jumlah mahasiswa mencapai angka 5.000 mahasiswa, dan sekaligus bangunan kampus baru telah selesai serta kenaikan uang kuliah dilakukan secara bertahap. Dari hasil perhitungan keuangan dengan berbasis data eksisting yang sudah ada dengan kapasitas optimum mahasiswa ( 10.000 ) dapat disimpulkan bahwa dengan Biaya Investasi sebesar Rp. 123.007.828.000, menghasilkan Nilai sekarang Bersih dari sebuah investasi sebesar Rp. 405.452.250,- dengan tingkat pengembalian sebesar 10.08% atau 0.8% lebih besar jika investasi tersebut di simpan disektor Perbankan.

Tingkat pengembalian investasi diproyeksikan selama 6,6 Tahun, asumsi jika gedung kampus lama masih memiliki umur ekonomis selama 9 tahun maka sisa investasi dari kampus lama masih layak digunakan sambil menunggu kampus Baru selesai dibangun meskipun indek keuntungan secara bisnis sangat kecil, 0.33% tetapi setidak tidaknya dengan kampus yang ada lembaga mampu memberikan kesejahteraan bagi Dosen dan karyawan dengan Take home Pay akan meningkat Rata rata sebesar atau menjadi Rp.6.732.240 untuk Dosen dan gaji karyawan sebesar Rp. 5.822.916 dari rata rata gaji eksisting yang ada, dengan catatan jika total mahasiswa mencapai 10.000 orang, serta kapasitas ruang masih mampu. Akan tetapi dari sisi pengelola Lembaga (Yayasan) belum bisa memberikan Return yang menggembirakan. Dibawah ini Tabel Rekapitulasi Analisis Kelayakan Keuangan Kampus lama dengan memperhatikan kondisi data yang ada dengan beberapa asumsi yang mendasarinya.

| IndikatorKelayakan | Nilai |
|---|---|
| NPV 10% | 405.452.250 |
| IRR | 10.08% |
| PI | 100.33/ 0.33% |
| Payback Period | 6.55 Tahun |
| Biaya Investasi | 123.007.828.000 |

Sedangkan Jika Gedung Baru atau kampus telah Selesai, dengan asumsi Take Home Pay Dosen dan Karyawan tetap seperti kondisi diatas, dan Tarif atau uang kuliah naik secara bertahap sebesar 50% dari tarif yang ada sekarang pada saat jumlah mahasiswa mencapai 5000 orang, dan 75% pada saat mahasiswa mencapai 6000 orang ( Pada Saat Gedung telah selesai), serta naik 100%pada saat mahasiswa sebanyak 7000 orang dan seterusnya, diperoleh nilai sekarang bersih sebesar Rp. 81.971.963.778 dari investasi Rp. 181.000.000.000 .Sedangkan indek kuntungan sebesar 1.45 % atau keuntungan bersih sebesar 45% dari total investasi. Sementara itu tingkat pengembalian keuntungan lebih baik dibandingkan dengan jika uang tersebut diinvestasikan disektor perbankan yaitu lebih besar 6.8% atau sebesar 16.8%. sedangkan periode pengembaian investasi jauh lebih cepat yaitu 5.8 Tahun, ini terjadi karena adanya kondisi eksisting mahasiswa dan gedung yang ada sekarang ini sehingga tidak mulai dari Nol, termasuk dalam perhitungan investasi ini tidak dimasukkan unsur Bumi, karena diasumsikan bahwa bumi telah dimiliki oleh yayasan. Sebagai kompensasi buat lembaga, yayasan, Dosen dan karyawan tidak adanya kebutuhan Investor untuk menyediakan Lahan, maka diharapkan ada Dana Kompensasi yang disediakan oleh investor selama pembangunan Kampus, yang besarnya disepakati oleh Yayasan dengan memperhatikan kepentingan Dosen dan Karyawan. Dibawah ini Tabel Rekapitulasi Analisis Kelayakan Keuangan Kampus Baru dengan memperhatikan kondisi data yang ada dengan beberapa asumsi yang mendasarinya

| Indikator Kelayakan | Nilai |
|---|---|
| NPV 10% | 81.971.963.778 |
| Profitabilty Index | 1.45% |
| Payback Period | 5.8 Tahun |
| IRR | 16.8% |
| Investasi | 181.000.000.000 |

Target Mahasiswa Aktif dengan adanya Gedung Baru sebanyak 10.000 Mahasiswa. Dengan kapasitas peruang 50 orang mahasiswa, maka dibutuhkan 200 ruang kuliah perhari per matakuliah. Asumsi rata rata mahasiswa mengambil 2 mata kuliah perhari , maka dibutuhkan 400 ruang perhari, selanjutnya perkuliahan dibagi 4 shift , maka dibutuhkan 100 ruang perhari. Asumsi 1 lantai bangunan ada 6 ruang kuliah (sisanya ruang piket, ruang dosen dll), maka dibutuhkan : BANGUNAN BERTINGKAT SETINGGI 16 SAMPAI 17 LANTAI.

## DAFTAR PUSTAKA

Adler 2008 " Jurnal Manajemen Bisnis"

Agus Sartono 2000. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi , Edisi Ketiga ,Penerbit BPFE Yogyakarta.

Giatman 2006 , Ekonomi teknik " PT Raja Grafindo Persada.

Kodiatie (2010) Analisis Dampak Investasi pd Industri Pulp & kertas terhadap kesempatan kerja &pndapatan Rumah Tangga Indonesia. Thesis UNDIP.

Scott, David, JR,et all., Basic Financial Management, Eigth Edition, Prentice Hall International, Inc, New Jersey, 1999

Sumastuti 2005, Pengambilan Keputusan Investasi Melalui Capital Budgeting " Jurnal Ilmiah & Bisnis.