

## TINJAUAN KELAYAKAN DAN IMPLIKASI PEMBANGUNAN GEDUNG BARU UNIVERSITAS PARAMADINA DI CIPAYUNG

Fitria Romadhona<sup>1</sup>; Muhammad Abigail<sup>2</sup>; Permata Dian Pratiwi<sup>3</sup>

Universitas Paramadina, Jakarta Selatan<sup>1,2,3</sup>

Email : fitria.romadhona@students.paramadina.ac.id<sup>1</sup>;

muhammad.abigail@students.paramadina.ac.id<sup>2</sup>; permata.dianpratiwi@paramadina.ac.id<sup>3</sup>

### ABSTRAK

Analisis studi kelayakan pembangunan gedung baru Universitas Paramadina di Cipayung dilakukan untuk melihat kelayakannya dari segi finansial dan investasi menggunakan metode kuantitatif dengan metode perhitungan NPV, IRR, PP dan PI dan segi non-finansial meliputi aspek manajemen dan organisasi, aspek pasar dan pemasaran, serta aspek ekonomi dan sosial yang dilakukan menggunakan teknik analisis kualitatif. Studi ini akan mengkaji bagaimana prospek perkembangan universitas di masa depan melalui apa yang sudah dan akan dilakukan oleh Universitas Paramadina. Penelitian ini akan sangat berguna bagi Universitas Paramadina dalam membantu merumuskan langkah yang akan diambil selanjutnya dalam meningkatkan kualitas. Aspek ekonomi-sosial akan menyoroti bagaimana kelayakan dari aspek internal (aspek finansial, manajemen dan organisasi serta pasar dan pemasaran) yang menunjukkan pembangunan gedung Universitas Paramadina di Cipayung memberikan implikasi positif terhadap kehidupan ekonomi-sosial masyarakat sekitar, seperti membuka lapangan pekerjaan, membuka peluang bisnis dan menghasilkan SDM berkualitas karena mudahnya akses pendidikan tinggi serta mendatangkan pembangunan sarana dan prasarana umum.

Kata Kunci : Studi Kelayakan; Universitas Paramadina; Pembangunan; Aspek Finansial; Aspek Ekonomi Sosial

### ABSTRACT

*The feasibility study analysis of the construction of the new building of Paramadina University in Cipayung was carried out to see its feasibility in terms of finance and investment using quantitative methods with NPV, IRR, PP and PI calculation methods and non-financial aspects including management and organizational aspects, market and marketing aspects, as well as economic and social aspects carried out using qualitative analysis techniques. This study will examine how the prospects for university development in the future through what has been and will be done by Paramadina University. This research will be very useful for Paramadina University in helping formulate the next steps to be taken to improve quality. The economic-social aspect will highlight how the feasibility of internal aspects (financial, management and organizational aspects as well as market and marketing) that show the construction of the Paramadina University building in Cipayung has positive implications for the economic-social life of the surrounding community, such as opening job opportunities, opening business opportunities and producing quality human resources because of easy access to higher education and bringing the development of public facilities and infrastructure.*

*Keywords : Feasibility Studies; Paramadina University; Development; Financial Aspects; Social Economics Aspects*

## PENDAHULUAN

Pendidikan adalah upaya dan strategi yang diimplementasikan untuk menciptakan lingkungan belajar dan proses pembelajaran yang memungkinkan peserta didik terlibat secara aktif dalam pengembangan potensi mereka. Tujuannya adalah agar mereka memperoleh kekuatan spiritual, pengendalian diri, membentuk kepribadian, meningkatkan kecerdasan, mengembangkan akhlak mulia, dan memperoleh keterampilan yang diperlukan untuk diri mereka sendiri dan kontribusi positif pada masyarakat (Rahman abd et al., 2022). Pendidikan juga merupakan aspek penting dalam menunjang tujuan utama perkembangan suatu negara.

Pendidikan tinggi yang merupakan pusat ilmu pengetahuan, pusat penelitian dan pusat pengabdian kepada masyarakat tentu saja terus memerlukan pembaharuan dan peningkatan agar terus dapat berkontribusi secara positif pada masyarakat dengan skala nasional maupun internasional. Universitas Paramadina sendiri merupakan universitas yang berlandaskan nilai-nilai keislaman, kemodernan dan keindonesiaan menekankan lulusannya agar memiliki jiwa kepemimpinan, kewirausahaan dan beretika secara terus menerus melakukan langkah-langkah strategis dalam peningkatan kualitas pendidikan.

Menurut data yang didapatkan dari Direktorat Akuntansi dan Keuangan Universitas Paramadina (2/8/2023), Universitas Paramadina saat ini memiliki mahasiswa yang berjumlah sekitar 5000 mahasiswa dan terus mengalami peningkatan sekitar 20% tiga tahun ke belakang. Kenaikan tersebut tak lain dikarenakan Universitas Paramadina memiliki program kelas karyawan yang dirancang untuk mahasiswa yang sudah bekerja, dimana jadwal perkuliahan yang berada diluar jam aktivitas kantor. Tidak hanya program sarjana, Universitas Paramadina juga memiliki program pasca sarjana. Hal tersebut membuat Universitas Paramadina membutuhkan layanan, fasilitas dan kapasitas yang perlu dikembangkan dan tingkatkan untuk menyeimbangi pertumbuhan mahasiswa yang ada dan mendatang.

Dalam evolusi pembangunan, penciptaan fasilitas kampus menjadi hal yang sangat signifikan untuk menjamin kenyamanan dan kondusivitas dalam pelaksanaan proses perkuliahan, sambil juga berperan sebagai lambang identitas bagi institusi pendidikan tersebut.. Pembangunan gedung baru Universitas Paramadina di Cipayung merupakan sebuah langkah strategis dalam menghadapi tantangan dan tuntutan perkembangan pendidikan tinggi di era modern. Universitas Paramadina terus berupaya

memperluas dan memperkuat infrastruktur pendidikan guna menghadirkan lingkungan belajar yang optimal bagi para mahasiswa dan tenaga pendidiknya. Dalam pelaksanaannya, tentu dibutuhkan studi kelayakan untuk melihat bagaimana aspek-aspek *internal* yaitu finansial dan non-finansial yang meliputi aspek manajemen dan organisasi, aspek pasar dan pemasaran, dari pembangunan gedung baru universitas paramadina dapat memberikan implikasi yang positif bagi aspek eksternal yaitu ekonomi-sosial masyarakat sekitar. Berdasarkan permasalahan diatas perlu adanya penelitian yang fokus meninjau atas kelayakan pembangunan kampus baru Universitas Paramadina yang berlokasi di Cipayung untuk meminimalisir risiko dan melihat apakah pembangunan ini layak untuk diteruskan, ditunda atau bahkan dibatalkan.

### TINJAUAN PUSTAKA DAN FOKUS STUDI

#### Studi Kelayakan

Menurut Nicholas & Chinedum (2017) mengutip dari Pusat Koperasi Universitas Wisconsin, studi kelayakan dirancang untuk memberikan gambaran umum tentang isu-isu utama yang berkaitan dengan ide bisnis. Studi kelayakan memiliki peran penting dalam menilai apakah suatu ide bisnis layak untuk dijalankan atau tidak. Analisis menyeluruh terhadap kelayakan memberikan berbagai informasi yang diperlukan untuk merancang rencana bisnis. Misalnya, melalui studi ini dapat membantu para manajer proyek untuk melihat kelayakan ide dengan biaya, waktu, sumber daya yang optimal dan juga pembuktian faktor-faktor lain dengan perkiraan akurasi yang tepat. (Mukherjee & Roy, 2017). Selain itu, studi ini juga dapat berfungsi sebagai sumber informasi yang berharga bagi para pemangku kepentingan, memungkinkan mereka untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang aspek-aspek kritis terkait dengan proyek atau inisiatif tersebut. Informasi yang diperoleh dari studi kelayakan dapat menjadi landasan yang kokoh bagi para pemangku kepentingan dalam proses pengambilan keputusan, memberikan gambaran komprehensif yang membantu mereka merinci aspek-aspek strategis yang perlu dipertimbangkan sebelum melangkah lebih lanjut dalam implementasi ide bisnis. Melakukan studi kelayakan selalu penting karena memberikan gambaran yang jelas tentang proyek yang direncanakan (Mukherjee, 2017; Raharjo, 2022).

### **Aspek Finansial**

Evaluasi finansial mencakup perhitungan total biaya yang diperlukan untuk mewujudkan suatu usaha atau proyek, penetapan besaran modal yang diperlukan, dan pengaturan alokasi modal dengan efisiensi untuk mencapai hasil keuntungan yang optimal. Analisis kelayakan finansial bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai prospek usaha di masa mendatang serta memastikan potensi profitabilitas yang dapat dicapai (Kusuma, et al. 2012). Maka akan diperlukan data sumber dan penggunaan dana, modal kerja, pendapatan, biaya usaha, serta aliran kas atau arus kas (*cash flow*).

### **Kriteria Penilaian Investasi**

Budiarto, et al., (2018) dalam bukunya mengatakan “Dalam sebuah rencana pengembangan UMKM, memerlukan investasi permodalan yang akan dialokasikan oleh pihak UMKM untuk memenuhi kebutuhan peningkatan teknologi, produksi dan sarana prasarana”. Adapun halnya, hal ini juga diperlukan dalam pembangunan suatu usaha atau proyek sehingga sangat perlu dilakukan analisa kelayakan finansial untuk memperkirakan apakah usaha atau proyek tersebut akan menguntungkan bagi investor atau tidak, seperti yang dilakukan oleh Wiratama (2020) pada penelitiannya mengenai pengusulan investasi pembangunan UD Rahayu.

### **Aspek Manajemen dan Organisasi**

Kajian terhadap aspek manajemen dan organisasi dilakukan untuk mengamati kesiapan sumber daya manusia yang akan terlibat dalam pelaksanaan usaha atau proyek, dengan fokus menentukan struktur organisasi yang sesuai dan mengidentifikasi kebutuhan sumber daya manusia, termasuk kualifikasi, jumlah tenaga kerja, dan sistem manajemen yang akan diterapkan dalam menjalankan organisasi tersebut (Afiyah, et al., 2015).

### **Aspek Pasar dan Pemasaran**

Aspek pasar dan pemasar memperhatikan tentang potensi pasar, perkembangan minat konsumen, segmentasi serta kendala-kendala yang dihadapi seperti keberadaan pesaing juga beberapa strategi yang dilakukan dalam pemasaran (Afiyah et al., 2015). pada aspek pasar dan pemasaran, variabel yang turut dianalisis meliputi beberapa hal seperti jumlah permintaan, penjualan yang dapat di ambil dalam peluang usaha, serta rincian kajian mengenai bauran pemasaran (Sa'id et al., 2020).

### Aspek Ekonomi dan Sosial

Kasmir dan Jakfar (2004) mengidentifikasi sejumlah dampak yang dapat memengaruhi berbagai pihak, baik dalam aspek positif maupun negatif, sebagai berikut:

- (1) Bagi masyarakat, dampak positif yang dapat dihasilkan dari sebuah bisnis dalam konteks ekonomi adalah peluang untuk meningkatkan penghasilan mereka. Sementara itu, bagi pemerintah, dampak positif termasuk penerimaan pendapatan tambahan. Selain itu, dampak positif lainnya adalah pengelolaan sumber daya alam yang belum tersentuh.
- (2) Sebaliknya, dampak negatif bisnis dari perspektif ekonomi mencakup eksploitasi berlebihan terhadap sumber daya alam dan masuknya pekerja dari luar daerah yang dapat mengurangi peluang bagi masyarakat setempat.
- (3) Dalam hal aspek sosial, dampak positif bisnis dari sudut pandang masyarakat umum termasuk ketersediaan fasilitas dan infrastruktur yang diperlukan, seperti pembangunan sarana dan prasarana.
- (4) Di sisi lain, dampak negatif bisnis dari sudut pandang sosial, jika dilihat dari perspektif pemerintah, dapat mencakup perubahan demografi di suatu wilayah, perubahan budaya, serta isu-isu kesehatan masyarakat.

### Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini, yaitu:

1. Aspek Finansial, meliputi:
  - a. Asumsi Aspek Keuangan
  - b. Permodalan dan Investasi
  - c. Perkiraan Biaya Operasional
  - d. Perkiraan Rugi/Laba
  - e. Perkiraan *Cash Flow*
3. Aspek Manajemen dan Organisasi, meliputi:
  - a. Struktur Organisasi
  - b. Jumlah tenaga kerja
  - c. Kualifikasi tenaga kerja
  - d. Sistem pengupahan dan pelatihan
2. Aspek Pasar dan Pemasaran, meliputi:
  - a. Permintaan pasar

- b. Pesaing
  - c. Pangsa pasar
  - d. Strategi dan bauran pemasaran
4. Aspek Ekonomi dan Sosial, meliputi:
- a. Pendapatan dan Perekonomian Lokal
  - b. Kesejahteraan Masyarakat
  - c. Manfaat Jangka Panjang

### METODE PENELITIAN

Penelitian deskriptif dengan teknik analisis kualitatif untuk memfokuskan hasil penelitian berdasarkan fakta di lapangan berdasarkan aspek yang telah ditentukan penulis dalam penelitian (Alfajri, et al., 2023) yaitu pasar dan pemasaran, manajemen dan organisasi serta aspek ekonomi dan sosial. Sedangkan teknik analisis kuantitatif penulis akan menggunakan empat kriteria penilaian investasi (Ardhi & Hidayatulloh, 2021; Jalunggono et al, 2022). yaitu: *Net Present Value* (NPV), atau NPV mengukur profitabilitas absolut dan menggunakan faktor diskonto untuk menimbang "biaya saat ini" versus "pendapatan di masa depan" (Mignacca & Locatelli, 2019). Jika NPV positif, maka perusahaan dianggap menghasilkan keuntungan. Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung NPV (Ariadi et al, 2021):

$$NPV = \sum_{t=1}^n \left( 0 \frac{Bt - Ct}{(1 + i)} \right)$$

*Payback Period* mengacu pada waktu yang dibutuhkan oleh investor untuk mengembalikan semua biaya investasi. Ketika PP perusahaan lebih pendek daripada PP yang telah ditentukan sebelumnya, maka perusahaan dianggap menguntungkan (Adi et al, 2019). PP dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$PP = \text{Nilai Investasi} - \text{Arus Kas Masuk}$$

*Internal Rate of Return* atau IRR adalah tingkat diskon yang membuat present value dari aliran kas proyek sama dengan present value dari investasi awal, sehingga NPV menjadi nol. (Ispratiwi et al, 2023). IRR dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$i1 + \frac{NPV1}{NPV1 - NPV2} (i1 - i2)$$

*Profitability index* adalah suatu metode perhitungan yang digunakan untuk mengevaluasi apakah suatu proyek layak atau tidak dengan membandingkan jumlah nilai sekarang dari aliran kas proyek dengan nilai investasi yang diperlukan untuk proyek tersebut (Jalunggono et al, 2022). *Profitability index* dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$PI = \frac{\text{Arus Kas Masuk}}{\text{Arus Kas Keluar}}$$

Indikator kelayakan investasi menggunakan PI adalah sebagai berikut;

PI > 1, menunjukkan bahwa investasi layak/menguntungkan.

PI < 1, menunjukkan bahwa investasi tidak layak/tidak menguntungkan.

### **Sumber Data**

Penelitian ini memanfaatkan dua jenis data, yakni data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung melalui observasi pada situs web dan media sosial, sementara wawancara dilakukan dengan pihak-pihak terkait yang memiliki relevansi dengan fokus penelitian, diantaranya: Manajer Humas, Staff SDM dan Direktur keuangan Universitas Paramadina serta warga lokal yang berperan sebagai pegiat usaha sekitar dan *staff* di kampus Cipayung dengan jenis wawancara terstruktur. Adapun sumber data sekunder penelitian diperoleh dari hasil survei dan pengamatan yang dilakukan oleh direktorat, data kepegawaian dan data kuantitatif lainnya yang memenuhi batasan aspek penelitian.

### **Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kampus Cipayung yang beralamat di Jl. Mabes Hankam Kav 9 Setu Cipayung, Jakarta Timur dan Kampus Gatot Subroto di Jl. Gatot Subroto Kav. 97 Mampang, Jakarta Selatan.

## **HASIL PENELITIAN DAN DISKUSI**

### **Analisis Kelayakan terhadap Aspek Finansial**

#### **1. Asumsi Aspek Keuangan**

Dalam melakukan analisis aspek keuangan, digunakan beberapa asumsi dapat dilihat pada tabel 1.

#### **2. Permodalan dan Investasi**

Pendanaan investasi yang digunakan sebagai modal kerja pembangunan untuk membangun gedung baru Kampus Paramadina di Cipayung yaitu sebesar Rp64.301.000.000, dapat dilihat pada tabel 2.

3. Perkiraan Biaya Operasional

Biaya Operasional Pendidikan (BOP) diasumsikan senilai Rp65.000.000.000 per tahun dengan kenaikan 10% setiap tahunnya seiring dengan penambahan mahasiswa.

4. Perkiraan Rugi/Laba

Perkiraan Laba/Rugi dalam 5 tahun yang akan datang dapat dilihat pada tabel 3.

5. Perkiraan Cash Flow

Perkiraan *net cash flow* selama 5 tahun kedepan dalam kondisi moderat memberikan indikasi bahwa dalam kondisi normal melalui penerimaan UKT mahasiswa serta laba dari tahun ke tahun terus meningkat. (Tabel 4)

### Analisis Penilaian Investasi

1. *Net Present Value* (NPV)

Pada perhitungan dengan analisis menggunakan metode NPV (*Net Present Value*) pada investasi pembangunan gedung kampus baru Universitas Paramadina, dalam kondisi moderat didapatkan hasil senilai Rp2.523.128.737. Hasil ini menunjukkan bahwa pembangunan gedung kampus baru Universitas Paramadina dinyatakan layak karena nilai NPV menunjukkan hasil yang positif.

2. *Payback Period* (PP)

Pada perhitungan dengan analisis menggunakan metode PP (*Payback Period*) pada investasi pembangunan Gedung kampus baru Universitas Paramadina, menunjukkan bahwa hasil analisis yang diperoleh untuk waktu pengembalian proyek pembangunan Gedung baru kampus Universitas Paramadina di Cipayung adalah 3 tahun 5 bulan. Berdasarkan pada nilai ini maka pembangunan gedung kampus baru Universitas Paramadina dinyatakan layak karena waktu pengembalian investasi lebih pendek dari umur proyek yaitu 20 tahun.

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

Pada perhitungan dengan analisis menggunakan metode IRR (*Internal Rate of Return*) dalam kondisi moderat, menunjukkan hasil IRR sebesar 21% dimana hasil ini menunjukkan bahwa pembangunan gedung kampus baru Universitas Paramadina dinyatakan layak karena nilai IRR lebih besar dari nilai WACC sebesar 7,02% yang berarti hasil yang akan diterima dari investasi lebih besar daripada modal yang harus ditanggung.



#### 4. *Profitability Index* (PI)

Pada perhitungan dengan analisis menggunakan metode PI (*Profitability Index*) dalam kondisi moderat, menunjukkan hasil PI sebesar 1,03% dimana hasil ini menunjukkan bahwa pembangunan gedung kampus baru Universitas Paramadina dinyatakan layak karena nilai  $PI > 1$ . (Tabel 5)

### **Analisis Kelayakan terhadap Aspek Manajemen dan Organisasi**

#### 1. Struktur Organisasi

(Gambar 1).

#### 2. Jumlah Tenaga Kerja

Tenaga kerja Universitas Paramadina terdiri dari Dosen dan Tendik (Tenaga Pendidik) adapun jumlahnya yaitu dosen sebanyak 114 orang dengan keterangan pendidikan akhir S2 sebanyak 66 orang dan S3 sebanyak 48 orang, sedangkan Tendik berjumlah 100 orang dengan keterangan pendidikan akhir yaitu: S2 sebanyak 17 orang, S1 sebanyak 60 orang dan SMA/K sebanyak 17 orang, tersebar di berbagai departemen. Data diperoleh dari Direktorat Operasi dan Umum, Agustus 2023.

#### 3. Kualifikasi Tenaga Kerja

Adapun kualifikasi yang diterapkan untuk tenaga kerja di Universitas Paramadina bagi dosen diantaranya:

- a. Relevansi terhadap pendidikan yang pernah ditempuh (S1, S2, S3).
- b. Pengalaman Mengajar.
- c. Pelatihan/ Workshop/ Seminar/ Magang.
- d. Penulisan Penelitian/ Buku/ Modul/ Karya Tulis.
- e. Sertifikasi keahlian.
- f. Prestasi yang pernah dicapai.

Sedangkan untuk Tendik sendiri memiliki kualifikasi yang lebih variatif disesuaikan dengan bidang yang ditempati, namun untuk kualifikasi pendidikan terdapat departemen yang menerima minimal tingkat pendidikan SMA/K sederajat.

#### 4. Sistem Pengupahan dan Pelatihan

Terkait sistem pengupahan, teruntuk dosen terdapat gaji pokok, honor pengajar, pembimbing dan penguji, sedangkan Tendik selain gaji pokok juga terdapat bonus lembur dan tunjangan sertifikasi bagi beberapa departemen. Pelatihan untuk tenaga

kerja pada dasarnya tidak dilakukan secara rutin. Teruntuk dosen disediakan pelatihan yang menjunjung Tri Dharma pendidikan yang biasanya diselenggarakan oleh Direktorat LPPM (Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat), begitupun Tendik juga menerima pelatihan yang menambah wawasan untuk meningkatkan kinerja.

Analisis organisasi dan manajemen menunjukkan bahwa melalui strukturnya terbagi sebagai peran manajerial dan akademis, dengan begitu setiap peran berfokus pada kompetensi yang sesuai dengan garis koordinasi yang menghubungkan sistem secara keseluruhan. Dengan jumlah tenaga kerja yang ada seiring dengan pertumbuhan mahasiswa tentu diperlukan penambahan dosen untuk tetap menjaga keseimbangan aktivitas pendidikan dengan kualifikasi yang telah ditentukan, adapun pelatihan dan pengupahan selalu dilakukan sesuai dengan kebutuhan dan jam kerja sehingga segala keperluan dan tanggung jawab tetap terpenuhi.

### **Analisis Kelayakan terhadap Aspek Pasar dan Pemasaran**

#### 1. Permintaan Pasar

Melalui wawancara pribadi dengan Manajer Humas Universitas Paramadina (30/8/2023) data pertumbuhan mahasiswa Universitas Paramadina menunjukkan pertumbuhan yang pesat sejak tiga tahun ke belakang, disaat pandemi COVID-19 merebak pertumbuhan mahasiswa baru Universitas Paramadina tetap naik, didukung oleh data dari Direktorat Akuntansi dan Keuangan yang menyatakan persentase pertumbuhan sebanyak 20% tiap tahunnya. (Gambar 2)

#### 2. Pesaing

Terdapat 100+ universitas negeri maupun swasta yang berlokasi di DKI Jakarta dengan pilihan prodi yang sejenis dan bayaran yang kompetitif, namun fasilitas dan fleksibilitas yang dimiliki Universitas Paramadina dapat membuat keberadaannya mampu bersaing dengan universitas sekitar. Mulai dari keunggulannya dari aspek *product*, *price* dan *place*.

#### 3. Pangsa Pasar

Selain siswa sekolah menengah sederajat yang menjadi pangsa utama dunia pendidikan tingkat universitas, Universitas Paramadina juga menargetkan lulusan SMA/K yang memiliki fokus tambahan saat menempuh pendidikan tingkat universitas, dibuktikan melalui survei yang diadakan oleh bagian Humas Universitas

Paramadina saat menggelar FOSGATH (Forum Osis DKI Jakarta dan daerah) pada 29 Juli 2023, hasil survei dari 116 responden menunjukkan sebanyak 62,9% memilih minat kuliah sambil kerja, 36,2% fokus kuliah dan sisanya 0,9% memilih fokus bekerja setelah lulus SMA/K.

Adapun pangsa pasar khusus yang juga dituju yaitu bagi mereka yang memenuhi kualifikasi beasiswa yang disediakan oleh pihak Universitas Paramadina sebagai bentuk dukungan universitas bagi berbagai kesempatan melalui prestasi akademik maupun non akademik, diantaranya: Beasiswa Non Akademik (atlet), Beasiswa *Influencer*, Beasiswa Hafidz Qur'an, Beasiswa *Score* UTBK, Jalur Prestasi KIP dan Beasiswa lainnya, informasi lebih lengkap dapat diakses di situs web atau sosial media resmi Universitas Paramadina.

#### 4. Bauran Pemasaran

##### 1) Produk (*Product*)

Program studi sarjana dan pascasarjana yang tersedia di Universitas Paramadina (Tabel 6). Selain dibuka untuk kelas reguler-siang, dimana perkuliahan berjalan di hari *weekday*, Universitas Paramadina juga menyediakan kelas reguler B atau regular Sabtu-Malam yang berjalan di hari *weekend* atau juga malam hari, selepas aktivitas jam operasional siang berakhir dengan pilihan program studi yang sama, fokusnya kelas ini diperuntukkan bagi mahasiswa yang memiliki prioritas aktivitas lain seperti bekerja. Dalam wawancara pribadi dengan Manajer Humas (30/8/2023) menyatakan sekitar 70% mahasiswa Universitas Paramadina tergolong ke dalam kelas Reguler B. Dengan kata lain Universitas Paramadina menjawab kebutuhan pasar dengan tepat.

##### 2) Harga (*Price*)

Kisaran UKT (Uang Kuliah Tunggal) Universitas Paramadina terbilang standar di kalangan Universitas swasta, sekitar 20an juta rupiah yang meliputi: Uang SPP, SKS, praktikum dan ujian. Serta memiliki sistem pembayaran yang dapat diangsur sebanyak 3-5 kali, tentunya hal ini dapat menjadi nilai plus bagi universitas atas fleksibilitas yang diberikan.

##### 3) Distribusi (*Place*)

Seiring pertumbuhan mahasiswa dan keperluan peningkatan fasilitas pendidikan kini Universitas Paramadina tersebar di tiga tempat diantaranya:

- a. Jl. Gatot Subroto Kav. 97 Mampang, Jakarta 1279 (Kampus Gatot Subroto).
- b. Jl. Raya Mabes Hankam Kav 9, Setu, Cipayung, Jakarta Timur 13880 (Kampus Cipayung).
- c. District 2, Meikarta, Cikarang (Kampus Cikarang).

Adapun pemilihan lokasi pembangunan kampus Cipayung yang terbaru dilakukan dengan berbagai pertimbangan, salah satu keuntungan yang didapat melalui mini survei yang dilakukan bagian Humas Universitas Paramadina menginformasikan sebanyak 47.4% lokasi sekolah terbanyak berasal dari Jakarta Timur, di urutan kedua terbanyak 18,1% yaitu Jakarta Selatan dan selisih sedikit dengan Jakarta Utara sebanyak 17,2%.

#### 4) Promosi (*Promotion*)

Kegiatan promosi Universitas Paramadina masih berjalan dengan organik, sehingga *digital marketing* memiliki peran besar pada kegiatan promosi mulai dari Instagram, Facebook, Twitter atau kini disebut X dan situs web lainnya, selain berjalan *online* promosi *offline* juga dilakukan seperti *event* pemerintah KOPERTIS (Koordinator Perguruan Tinggi Swasta), kerjasama dengan perusahaan untuk menciptakan *output* mahasiswa yang lebih baik karena ternyata menurut penelitian Direktorat Kerjasama, Pemasaran, dan Hubungan Alumni “rekomendasi” atau dengan kata lain *word of mouth* (WOM) masih menjadi persentase tertinggi sebab mahasiswa memilih Universitas Paramadina.

Analisis pasar dan pemasaran menunjukkan prospek Universitas Paramadina sangat bagus didukung dengan pangsa pasar dan pengadaan pilihan produk yang disesuaikan dengan kebutuhan konsumen serta fleksibilitas yang diterapkan dapat menjadi daya tarik tersendiri, adapun rekor pertumbuhan mahasiswa menjadikan hasil nyata atas upaya yang telah dilakukan dari strategi pemasaran yang ada.

#### **Analisis Kelayakan terhadap Aspek Ekonomi dan Sosial**

Melalui wawancara yang dilakukan dengan warga sekitar (27/9/2023) seluruh narasumber menyatakan setuju atas pembangunan Kampus di Cipayung, mereka meyakini bahwa pembanguna tersebut berdampak positif terhadap ekonomi sekitar, sejak direncanakannya pembangunan Kampus Cipayung sekitar radius 2 km dari pusat juga turut terjadi banyak pembangunan, kebanyakan pembangunan tersebut akan menjadi kos atau tempat tinggal, salah satu narasumber yang berprofesi sebagai ibu kos

juga berencana untuk menambah lahan untuk pembangunan kos baru. Tidak hanya dari sisi usahawan masyarakat yang memanfaatkan momentum ini, staff yang merupakan warga lokal juga turut terbantu atas lowongan yang tersedia. Selain itu peluang pendidikan yang diberikan oleh Universitas Paramadina berupa beasiswa untuk warga sekitar menjadi salah satu *previlage* untuk warga sekitar dan kebanggaan tersendiri atas terpilihnya lokasi tersebut untuk dijadikan tempat pendidikan. Hampir seluruh narasumber tidak memiliki kekhawatiran atas pembangunan ini begitupun untuk jangka panjang, namun harapannya dengan adanya pembangunan ini pihak berwenang untuk tetap menjaga sanitasi dan lingkungan hijau yang ada. Dengan begitu analisis aspek ekonomi dan sosial pembangunan Kampus Cipayung menunjukkan implikasi positif terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar yang juga turut mendukung pembangunan gedung baru Universitas Paramadina di Cipayung.

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan investasi menggunakan metode *Payback Period* (PP) yang menunjukkan hasil lebih pendek dari umur ekonomis proyek, *Net Present Value* (NPV) yang bernilai positif, *Profitabilitas Indeks* (PI) menunjukkan hasil  $> 1$  dan nilai *Internat Rate of Return* (IRR) lebih tinggi dari nilai WACC maka secara finansial, pembangunan gedung kuliah baru Universitas Paramadina di Cipayung dinyatakan layak. Fleksibilitas yang ditawarkan oleh Universitas Paramadina baik dari segi waktu perkuliahan dan pembayaran serta pilihan lokasi kampus membuat prospek Universitas Paramadina sangat baik di masa mendatang. Didukung dengan kualifikasi dosen dan tendik yang sangat baik dalam menunjang kegiatan perkuliahan, maka Langkah yang diambil Universitas Paramadina sangat tepat dengan pembangunan gedung baru di Cipayung.

Dampak ekonomi-sosial bagi masyarakat sekitar akibat dari pembangunan Universitas Paramadina di Cipayung menunjukkan hasil yang positif dari aspek *internal* dan menunjukkan implikasi positif juga bagi Masyarakat sekitar dimasa kini dan mendatang, dengan dibangunnya kampus Universitas Paramadina di Cipayung, membuka banyak peluang bisnis bagi masyarakat sekitar dan menjadikan banyak lapangan kerja baru yang tersedia. Pembangunan Universitas Paramadina di Cipayung pun menjanjikan bagi generasi mendatang, dimana berpotensi menciptakan SDM yang berkualitas dengan mudahnya akses pendidikan serta pembangunan sarana prasarana

yang akan mengikuti seiring dengan adanya kampus di wilayah tersebut. Universitas Paramadina berencana menjadikan gedung kuliah di Cipayung menjadi *green campus* hal ini disampaikan langsung oleh wakil rektor SDM Universitas Paramadina pada pertemuan sosialisasi kampus Cipayung (25/5/2023) dengan berkomitmen turut menjaga, mengelola dan ikut melestarikan lingkungan hidup yang baik menjadi jawaban atas kekhawatiran akan hilangnya lahan hijau dan mengurangi keasrian kawasan tersebut oleh warga setempat.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adi, I. C., Agus, T., & Mochammad, F. (2019). Financial Feasibility Analysis Of Small-Scale Fish Smoking By Fisherman In Home Industries. *Russian Journal of Agricultural and Socio-Economic Sciences*.
- Afiyah, A., Saifi, M., & Dwiatmanto. (2015). Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Coklat "Cozy" Kademangan Blitar. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 23 No. 1.
- Ardhi, D., & Hidayatuloh, R. (2021). Capital Budgeting Analysis To Assess The Feasibility Of Investment In State-Owned Idle Assets. *Balance: Jurnal Ekonomi*, Vol 7 No 2.
- Ariadi, H., Syakirin, M. B., Pranggono, H., Soeprapto, H., & Mulya, N. A. (2021). Kelayakan Finansial Usaha Budidaya Udang Vaname (*L. vannamei*) POLA Intensif Di PT. Menjangan Mas Nusantara, Banten. *AKULTURASI: Jurnal Ilmiah Agrobisnis Perikanan*, Vol 9 No 2.
- BP, A. R., Munandar, S. A., Fitriani, A., Karlina, Y., & Yumriani. (2022). Pengertian Pendidikan, Ilmu Pendidikan Dan Unsur-Unsur Pendidikan. *Al Urwatul Wutsqa: Kajian Pendidikan Islam*, Vol 2. No 1.
- Budiarto, R., Putero, S. H., Suyatna, H., Astuti, P., Saptoadi, H., Ridwan, M. M., & Susilo, B. (2018). *Pengembangan UMKM antara Konseptual dan Pengalaman Praktis*. UGM PRESS.
- Ispratiwi, J. R., Lydianingias, D., & Utoyo, S. (2023). Studi kelayakan teknis dan finansial pembangunan Apartemen Kyo Society Kota Surabaya. *Jurnal Online Skripsi*, Vol 4, No 3.
- Jalunggono, G., Atmaja, H. E., & Rakhmawati, A. (2022). Studi Kelayakan Finansial Rencana Pembangunan Gedung Kuliah Sidotopo Universitas Tidar Pada Tahun 2022. (*JIMEA*) *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, Vol. 6 No. 3.
- Kasmir, & Jakfar. (2004). *Studi Kelayakan Bisnis*. Bogor: Kencana.
- Kusuma, P. T., Hidayat, D. D., & Indrianti, N. (2012). Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Usaha Kecil Menengah (UKM) Nata De Coco Di Sumedang, Jawa Barat. *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol 6 No 1.
- Mignacca, B., & Locatelli, G. (2019). Economics and finance of Small Modular Reactors: A systematic review and research agenda. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*.
- Mukherjee, M. (2017). Innovation and System Design. *International Journal of Advanced Engineering and Management*, Vol. 2, No. 2.

- Mukherjee, M., & Roy, S. (2017). Feasibility Studies and Important Aspect of Project Management. *International Journal of Advanced Engineering and Management, Vol. 2, No. 4.*
- Nicholas, A. .., & Chinedum, A. H. (2017). The Role Of Feasibility Studies On Project And Organizational Performance. *International Journal of Research in Social Sciences, Vol. 7 Issue 5.*
- Raharjo, D. S. (2022). How Feasibility Study Guides An Execution Of Project Development. *International Journal of Business and Applied Social Science, Vol 8.*
- Sa'id, N. A., Ma'ruf, A., & Delfitriani, D. (2020). Analisis kelayakan usaha produksi tahu sumedang (studi kasus di Pabrik Tahu XY Kecamatan Conggeang). *Jurnal Agroindustri Halal.*
- Wiratama, D. H. (2020). Feasibility Analysis Of Investment Assets For Business Development In The Calculation Of Capital Budgeting In Surabaya UD Rahayu. *International Journal of Education and Social Science, Vol 1 No 1.*

### TABEL DAN GAMBAR

Tabel 1. Tabel Asumsi Aspek Keuangan

No	Asumsi Benefit	Jumlah	Keterangan
1	Jumlah mahasiswa/ tahun	5000	Orang
2	Rata-rata biaya UKT mahasiswa	24.250.000	Rupiah/tahun
3	Pertumbuhan pendapatan	20%	Per tahun

Sumber: Data primer diolah penulis, 2023

Tabel 2. Tabel Permodalan dan Investasi

Item	Jumlah	Satuan	Harga/unit	Nilai	Umur Ekonomis
Perencanaan gedung Kampus Cipayung	1	paket	Rp64.301.000.000	RP64.301.000.000	20 tahun

Sumber: Data primer diolah penulis, 2023

Tabel 5. Tabel Indikator Kelayakan Investasi

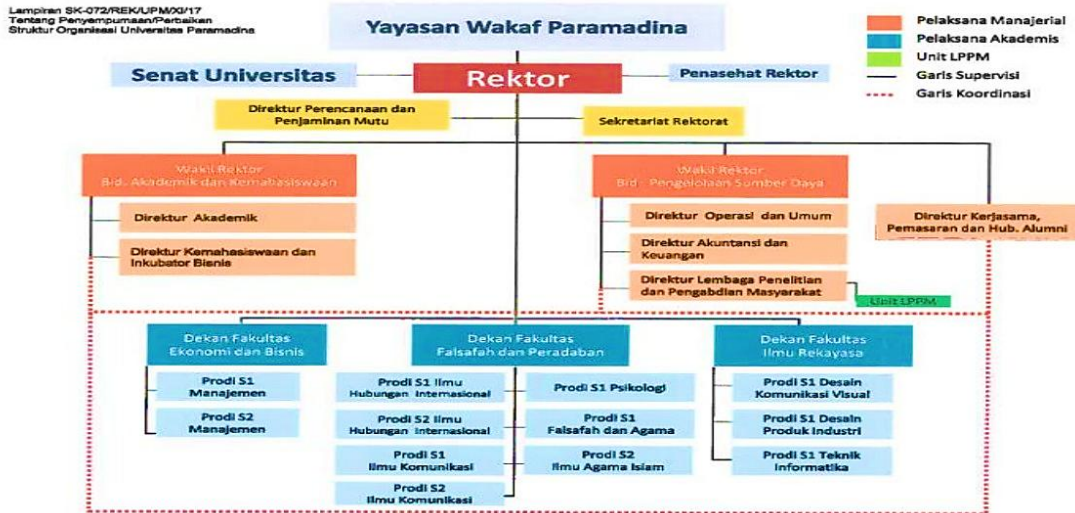
Kriteria Kelayakan	Nilai Kelayakan
NPV	Rp2.523.128.737
IRR	21%
PI	1,03%
PP	3 tahun 5 bulan

Sumber: Data primer diolah, 2023

Tabel 6. Program Studi Tersedia di Universitas Paramadina

Fakultas	Program Studi	
	Sarjana	Pascasarjana
Fakultas Falsafah & Peradaban	Falsafah & Agama Hubungan Internasional Ilmu Komunikasi Psikologi	Komunikasi Korporat Komunikasi Politik Diplomasi & Kebijakan Publik Magister Ilmu Agama Islam
Fakultas Ekonomi & Bisnis	Manajemen	Manajemen
Fakultas Ilmu Rekayasa	Desain Komunikasi Visual Desain Produk, <i>Craft &amp; Fashion</i> Teknik Informatika	

Sumber: situs web <https://paramadina.ac.id/>, 2023



Gambar 1. Struktur Organisasi Universitas Paramadina, berlaku sejak 2017  
 Sumber: Direktorat Operasi dan Umum, 2023



Gambar 2. Data Pertumbuhan Mahasiswa 2023-2024  
 Sumber: Direktorat Kerjasama, Pemasaran & Hub. Alumni, 2023