

TESIS

**STUDI KELAYAKAN INVESTASI DARI ASPEK  
KEUANGAN UNTUK PENDIRIAN SEKOLAH ALAM  
DI KALIMANTAN TENGAH**



**RESTITUTA MARGREIT**

**NPM: 165002525**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2018



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

---

**PERSETUJUAN TESIS**

Nama : RESTITUTA MARGREIT  
Nomor Mahasiswa : 16.5002525  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul Tesis : Studi Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan untuk  
Pendirian Sekolah Alam di Kalimantan Tengah

**Nama Pembimbing**

**Tanggal**

**Tanda tangan**

Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja MM.

08-01-2018



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : RESTITUTA MARGREIT  
Nomor Mahasiswa : 16.5002525  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul Tesis : Studi Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan untuk  
Pendirian Sekolah Alam di Kalimantan Tengah

**Nama Penguji**

**Tanggal**

**Tanda tangan**

**(Ketua)**

Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja MM.

25-1-2018

**(Anggota)**

Dr. C. Handoyo Wibisono, MM.

25/1-2018

**(Anggota)**

Dr. I. Putu Sugiarta S., SE., M.Si.

25-1-2018

**Ketua Program Studi**



Mahestu N. Krisjanti, SE., M.Sc.IB., Ph.D.

## **PERNYATAAN KEASLIAN KARYA**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan karya pribadi dan bukan merupakan kutipan atau karya tulis yang ada sebelumnya. Semua yang tertulis baik berupa data, teks, tabel, gambar, analisis, dan kesimpulan, kecuali yang secara tertulis dirujuk dalam tesis ini, adalah murni karya saya dan merupakan hasil kerja pribadi.

Yogyakarta, Januari 2018

(Restituta Margreit)

## INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan pendirian sekolah alam. Sasaran studi kelayakan investasi berfokus pada analisis aspek keuangan. Tujuan menganalisis aspek keuangan dari studi kelayakan pendirian sekolah alam adalah menjadi rekomendasi bagi Yayasan Santa Maria Banjarmasin untuk mendirikan sekolah alam non-formal dengan sistem agribisnis di Kalimantan Tengah.

**Langkah pertama** dalam penelitian ini adalah menentukan konsep pembelajaran sekolah alam. Kegiatan pembelajaran berfokus pada lingkungan alam sebagai tempat pembelajaran dengan memanfaatkan dan melestarikan potensi alam yang ada di lahan tersebut. **Langkah kedua**, penulis rancangan pembagian lahan seluas 15 Ha menjadi 5 (lima) bagian, mencakup: bidang pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan dan kehutanan. **Langkah ketiga**, menghitung kebutuhan dan sumber dana pendirian sekolah alam, meliputi: proyeksi biaya dan proyeksi pendapatan dari proyek sekolah alam. **Langkah keempat**, menganalisis aspek keuangan dengan menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan metode *Payback Period* (PP).

Berdasarkan hasil penelitian, penulis merekomendasikan bahwa pendirian sekolah alam layak dilakukan, karena memberi manfaat dari aspek keuangan: perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai 1,028 menunjukkan bahwa pendirian sekolah alam layak dilaksanakan, karena nilai yang diperoleh lebih besar dari angka 1 (satu). Hasil perhitungan *Payback Period* (PP) menunjukkan bahwa masa waktu pengembalian pendirian sekolah alam tercapai pada tahun ke-2 (dua) dari umur rencana investasi yang direncanakan selama 5 (lima) tahun. Selain itu, pendirian sekolah alam juga memberi manfaat dari aspek pendidikan, sosial budaya dan ajaran sosial Gereja Katolik.

**Kata Kunci:** studi kelayakan, investasi, aspek keuangan, sekolah alam, pendidikan non-formal, dan agribisnis

## ABSTRACT

This research conducted to analyze feasibility of establishing a natural school. The objective of this research is to analyze feasibility the investment in financial aspects. The purpose of analyzing the financial aspects is to provide recommendations to Santa Maria Banjarmasin Foundation to establish a non-formal natural school with an agribusiness system in Central Kalimantan.

**The first step** in this research is determine the concept of natural school learning. Learning activities focus on the natural environment as a place to learning by utilizing and preserving the natural potentials that exist in the land. **The second step** of the plan is to divide the 15 Ha land area into 5 (five) sections, including: agriculture, plantation, farm, fishery and forestry. **The third step** is, calculating the cost and sources of funds to establishing the natural schools, include: project's costs and project's revenues from this natural-school projects. **The fourth step** is to analyze the financial aspects using Benefit Cost Ratio (BCR) method and Payback Period (PP) method.

Based on the results of the study, the authors recommend that the establishment of a natural school is feasible, because it provides benefits of the financial aspect: the calculation of Benefit Cost Ratio (BCR) obtained value 1.028 indicate that the establishment of a natural school is feasible, since the value obtained is greater than the number 1 (one). The target time to Payback Period (PP) calculation is 5 (five) year, but the results of the Payback Period (PP) calculation to establishment the nature school is achieved in the second year (two). In addition, the establishment of a natural school also benefits from the educational, socio-cultural and social aspects of the Catholic Church.

**Keywords: feasibility study, investment, financial aspect, natural school, Non-formal education, and agribusiness**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah yang Maha Pengasih dan Penyayang karena kasih dan kebaikan-Nya sehingga tesis dengan judul “Studi Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan untuk Pendirian Sekolah Alam di Kalimantan Tengah ” ini dapat selesai. Pada proses penulisan tesis ini, sudah layak dan sepentasnya penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ministra Umum dan Dewan Umum Kongregasi SFD Indonesia, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mempelajari manajemen keuangan di MM UAJY. Terima kasih atas segala doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis, selama melaksanakan tugas perutusan studi di Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja, M.M, dosen pembimbing sekaligus dosen penguji 1 (satu) yang dengan setia dan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan menginspirasi penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas petunjuk dan arahan yang diberikan sehingga penulis dapat tema tesis yang bermanfaat bagi Kongregasi dan dapat membantu Yayasan Santa Maria Banjarmasin dalam mewujudkan pendirian Sekolah Alam di Kalimantan Tengah.
3. Para anggota dosen penguji bapak Dr. C. Handoyo Wibisono, M.M dan bapak Dr. I. Putu Sugiarta Sanjaya, S.E, M.Si yang telah memberikan banyak

masukan dan saran dalam proses penulisan tesis ini. Masukan yang diberikan semakin mempertajam pokok bahasan dalam penelitian ini.

4. Ketua Prodi MM: Ibu Mahestu Noviantra Krisjanti, M.Scib, Ph.D dan segenap staf admisi UAJY, yang telah membantu kelancaran administratif selama penulis belajar di kampus UAJY Yogyakarta.
5. Pengurus Yayasan Santa Maria Banjarmasin, selaku rekan kerja penulis. Terima kasih atas kerjasama dan kesediaan mengirim data serta memberikan informasi yang diperlukan penulis dalam penulisan tesis ini.
6. Civitas akademika MM UAJY angkatan 2016/2017, yang telah berjuang bersama, serta saling memberi semangat dan dukungan.
7. Orang tua, saudara-saudari, para sahabat, dan teman-teman serta siapa saja yang telah membantu dan mendukung penulis sejak awal hingga akhir proses penulisan tesis ini.

Penulis menyadari dan mengakui bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu kritik dan saran untuk memperbaiki dan menyempurnakan tesis ini akan penulis terima dengan hati terbuka. Besar harapan penulis tesis ini dapat bermanfaat bagi Kongregasi SFD Indonesia dan bagi semua pihak yang berkepentingan dengan tema studi kelayakan investasi dari aspek keuangan untuk pendirian sekolah alam.

Yogyakarta, Januari 2018

Penulis,

Restituta Margreit



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
INTISARI .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR RUMUS .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I: PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	7
F. Sistematika Penulisan .....	8
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA .....	10
A. Ruang Lingkup Studi Kelayakan Proyek Bisnis .....	10
1. Pengertian Studi Kelayakan Proyek Bisnis .....	10
2. Tujuan dan Tahapan Studi Kelayakan Proyek Bisnis .....	12
3. Aspek-aspek dalam Studi Kelayakan Investasi .....	16
B. Ruang Lingkup Investasi .....	22
1. Pengertian Investasi .....	22
2. Tipe – tipe Investasi .....	24

3.	Proses Investasi .....	24
C.	Analisis Aspek Keuangan dalam Studi Kelayakan Investasi .....	26
1.	Kebutuhan dan Sumber Dana .....	27
2.	Aliran Kas ( <i>Cash Flow</i> ) .....	28
3.	Penilaian dan Pemilihan Investasi .....	29
D.	Sekolah Alam Non-formal dengan Sistem Agribisnis.....	36
1.	Pengertian dan Tujuan Sekolah Alam .....	37
2.	Sekolah Alam dan Pendidikan Non-formal .....	37
3.	Sekolah Alam dan Sistem Agribisnis .....	43
E.	Kerangka Berpikir Pemecahan Masalah .....	50
BAB III: METODOLOGI PENELITIAN .....		53
A.	Sumber Data .....	53
1.	Profil Yayasan Santa Maria Banjarmasin.....	53
2.	Gambaran Umum Proyek Sekolah Alam .....	59
3.	Dokumentasi Lokasi Pendirian Sekolah Alam dan Sekitarnya .....	59
4.	Data lain yang Menunjang Penelitian ini .....	59
B.	Jangkauan Penelitian .....	60
C.	Teknik Pengumpulan Data .....	60
1.	Penelitian Lapangan ( <i>Field Work Research</i> ) .....	60
2.	Penelitian Kepustakaan ( <i>Library Research</i> ) .....	61
D.	Teknik Analisis Data .....	61
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		64
A.	Lokasi dan Isi Lahan Saat ini .....	64
B.	Konsep Kegiatan Pembelajaran di Sekolah Alam Non-formal .....	66
C.	Rancangan Sekolah Alam Non-formal dengan Sistem Agribisnis .....	71
D.	Perhitungan Kebutuhan dan Sumber Dana Pendirian Sekolah Alam ....	75
1.	Proyeksi Biaya Pendirian Sekolah Alam Non-Formal .....	75
2.	Proyeksi Pendapatan dari Sekolah Alam Non-Formal .....	78
E.	Analisis Investasi dari Aspek Keuangan Pendirian Sekolah Alam .....	80
1.	Analisis dengan Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) .....	81

2. Analisis dengan Metode <i>Payback Period</i> (PP) .....	82
BAB V: PENUTUP .....	86
A. Kesimpulan .....	86
1. Manfaat dari Aspek Keuangan .....	86
2. Manfaat dari Aspek Pendidikan .....	87
3. Manfaat dari Aspek Sosial Budaya .....	88
4. Manfaat dari Aspek Ajaran Sosial Gereja Katolik .....	88
B. Saran .....	89
1. Bagi Kongregasi Suster-suster Fransiskus Dina (SFD) .....	89
2. Bagi Pengurus Yayasan Santa Maria Banjarmasin .....	89
3. Bagi Para Pendidik di Sekolah Alam Non-Formal.....	90
4. Bagi Para Peserta Didik di Sekolah Alam Non-Formal .....	90
5. Bagi Peneliti Selanjutnya .....	91
DAFTAR PUSTAKA .....	92
LAMPIRAN .....	95

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Konsep Pembelajaran bagi Peserta Didik di Sekolah Alam .....	67
Tabel 4.2. Konsep Kompetensi Pendidik di Sekolah Alam .....	69
Tabel 4.3. Rancangan Pembagian Lahan untuk Sekolah Alam .....	74
Tabel 4.4. Proyeksi Biaya Pendirian Sekolah Alam .....	77
Tabel 4.5. Proyeksi Pendapatan Pendirian Sekolah Alam .....	79
Tabel 4.6. Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) .....	81
Tabel 4.7. Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP) .....	83

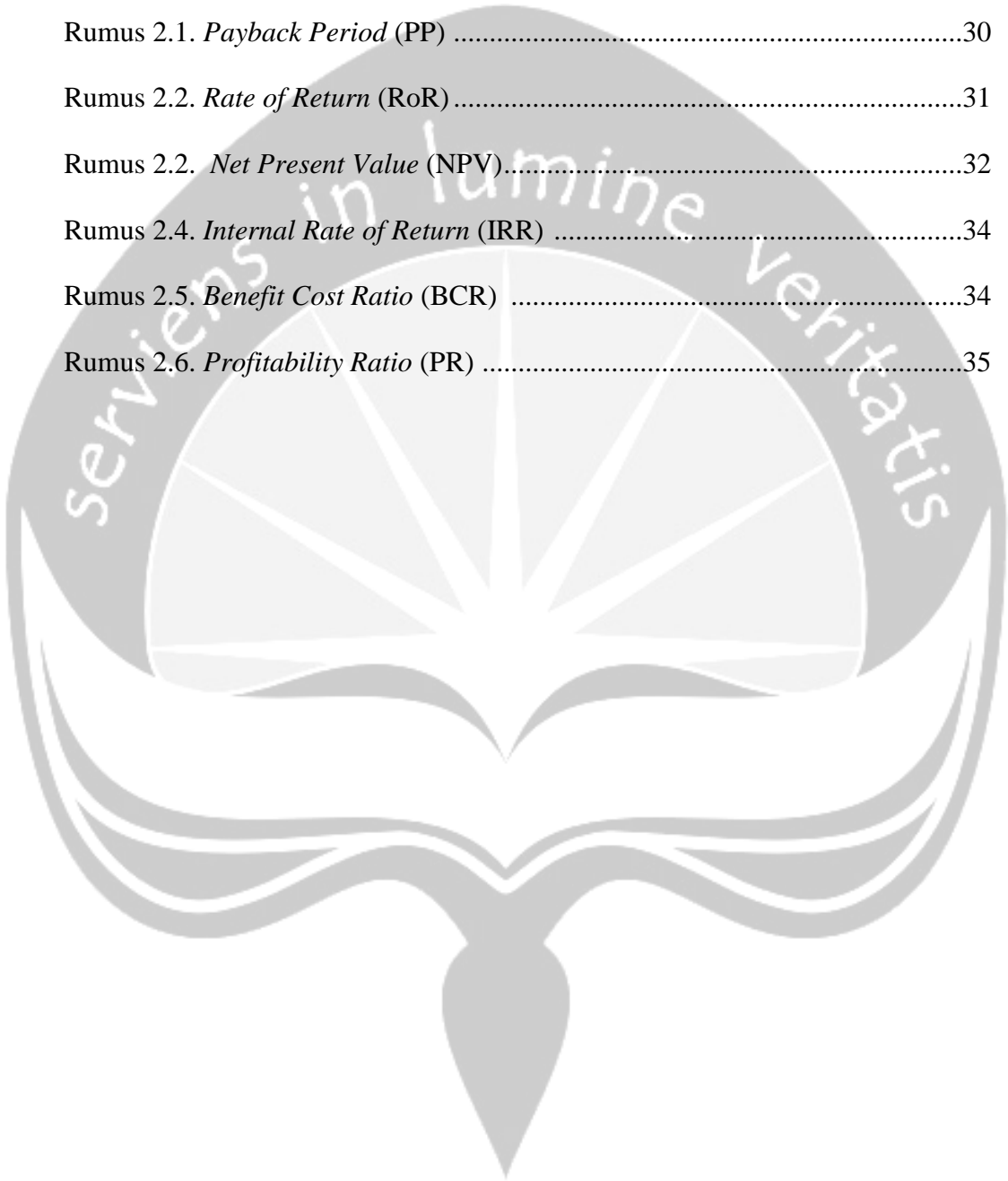
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Bagan Kerangka Berpikir Pemecahan Masalah .....	52
Gambar 3.1. Struktur Organisasi Yayasan Santa Maria Banjarmasin .....	58
Gambar 4.1. Lokasi dan isi Lahan untuk Sekolah Alam dengan Luas 15 Ha.....	65



## DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1. <i>Payback Period</i> (PP) .....	30
Rumus 2.2. <i>Rate of Return</i> (RoR) .....	31
Rumus 2.2. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	32
Rumus 2.4. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	34
Rumus 2.5. <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) .....	34
Rumus 2.6. <i>Profitability Ratio</i> (PR) .....	35



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Rekap Kebutuhan dan Pendapatan Bidang Petanian.....	96
Lampiran 2: Analisis Bisnis Budidaya Kacang Tanah .....	97
Lampiran 3: Analisis Bisnis Budidaya Talas .....	101
Lampiran 4: Analisis Bisnis Budidaya Singkong .....	106
Lampiran 5: Analisis Bisnis Budidaya Ubi Jalar .....	111
Lampiran 6: Analisis Bisnis Budidaya Cabe .....	116
Lampiran 7: Analisis Bisnis Budidaya Jagung .....	121
Lampiran 8: Rekap Kebutuhan dan Pendapatan Bidang Perkebunan.....	126
Lampiran 9: Analisis Bisnis Budidaya Karet .....	127
Lampiran 10: Analisis Bisnis Budidaya Rotan .....	132
Lampiran 11: Analisis Bisnis Budidaya Durian .....	137
Lampiran 12: Analisis Bisnis Budidaya Rambutan .....	142
Lampiran 13: Analisis Bisnis Budidaya Pisang .....	146
Lampiran 14: Rekap Kebutuhan dan Pendapatan Bidang Peternakan.....	151
Lampiran 15: Analisis Bisnis Budidaya Ayam Kampung .....	152
Lampiran 16: Analisis Bisnis Budidaya Ayam Petelur .....	156
Lampiran 17: Analisis Bisnis Budidaya Ayam Potong .....	160
Lampiran 18: Analisis Bisnis Budidaya Itik .....	164
Lampiran 19: Analisis Bisnis Budidaya Bebek Petelur .....	168
Lampiran 20: Rekap Kebutuhan dan Pendapatan Bidang Perikanan .....	172
Lampiran 21: Analisis Bisnis Budidaya Ikan Patin .....	173

Lampiran 22: Analisis Bisnis Budidaya Ikan Papuyu .....	177
Lampiran 23: Analisis Bisnis Budidaya Ikan Gabus .....	181
Lampiran 24: Analisis Bisnis Budidaya Baung .....	185
Lampiran 25: Analisis Bisnis Budidaya Ikan Jelawat .....	189
Lampiran 26: Rekap Kebutuhan dan Pendapatan Bidang Perikanan.....	193
Lampiran 27: Analisis Bisnis Rumah Pohon .....	194
Lampiran 28: Analisis Bisnis Rumah Betang .....	195
Lampiran 29: Analisis Bisnis Tempat <i>Outbound</i> .....	198

