Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi **e-ISSN**: 2549-4236, **p-ISSN**: 1411-8939
Lembaga Penellitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Volume 23(2), Juli 2023, 2532-2541
DOI: 10.33087/jiubj.v23i2.4180

Analisis Studi Kelayakan Unit Usaha Foto Copy pada Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Agrapana Abadi di Desa Bulian Baru

Siti Marina AZ*, Ratna, Siti Maisarah
Program Studi Manajemen UGK Muara Bulian
*Correspondence: sitimarlinaazz@gmail.com

Abstrak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi unit usaha Foto Copy pada Badan Usaha Milik Desa (BUM Des) Agrapana Abadi di Desa Bulian Baru. Metode analisa data yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan menggunakan pengukuran data kualitatif untuk mengukur kelayakan usaha dan pengukuran data kuantitatif melalui perhitungan kriteria investasi untuk mengukur kelayakan usaha. Besarnya investasi dan modal kerja unit usaha Foto Copy BUMDes Agrapana Abadi adalah Rp.112.000.000,- yang terdiri dari modal sendiri Rp.72.000.000,- dan modal dari lembaga keuangan perbankkan sebesar Rp.40.000000,- dengan tingkat suku bunga 12% per tahun. Kondisi aspek-aspek kelayakan usaha yang meliputi aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek manajemen dan organisasi, aspek teknis dan operasi, aspek ekonomi dan sosial, aspek lingkungan, dan aspek keuangan layak untuk dijalankan. Hasil analisis kelayakan investasi berdasarkan kriterian investasi yang meliputi perhitunagn NPV bernilai positif Rp. 22.461.218,14,- > 0; IRR didapatkan hasil 21,43% > nilai SOCC 12%, Gross B/C didapatkan hasil 1,033244006 > 1; Net B/C didapatkan hasi 1,311961363 > 1; Profability Ratio (PR) didapatkan hasil 1,880803545 > 1; maka berdasarkan perhitungan kriteria investasi usaha lebih dari standar perhitungan sehingga layak untuk dijalankan. Berdasarkan pengembalian investasi yang meliputi perhitungan pay back period didapat hasi 4 Tahun 5 Bulan 2 Hari < dari 5 Tahun, break event point didapatkan hasil 4 Tahun 10 Bulan 3 Hari < dari 5 Tahun. Maka berdasarkan perhitungan pengembalian investasi usaha kurang dari jangka waktu pengembalian maka usaha layak untuk dijalankan.

Kata Kunci: studi kelayakan investasi, aspek-aspek kelayakan usaha

Abstract. *The purpose of this study was to determine the Feasibility of Photocopying Business Unit Investment in Agrapana Abadi Village Owned Enterprises (BUM Desa) in Bulian Baru Village. The data analysis method used is descriptive analysis using qualitative data measurements to measure business feasibility and quantitative data measurements through the calculation of investment criteria to measure business feasibility. The amount of investment and working capital of the BUMDes Agrapana Abadi Photo Copy Business Unit is Rp.112,000,000,- ;consisting of Rp. 72,000,000,- own capital and capital from banking financial institutions of Rp.40,000,000,- with an interest rate of 12% per year. The conditions of business feasibility aspects which include legal, market and marketing aspects, management and organizational aspects, technical and operational aspects, economic and social aspects, environmental aspects, and financial aspects are feasible to run. The results of the investment feasibility analysis based on the investment criteria which include the calculation of a positive NPV of Rp. 22,461,218.14,- > 0; IRR results are 21.43% > from a SOCC value of 12%; Gross B/C results are 1.033244006 > 1; Net B/C is obtained results 1.311961363 > 1; the Profitability Ratio (PR) results are 1.880803545 > 1 then based on the calculation of business investment criteria more than the standard calculation so it is Feasible to Run. Based on the Return on Investment which includes the Pay Back Period Calculation, the result is 4 Years 5 Months 2 Days < than 5 Years, Break Event Points obtained results are 4 Years 10 Months 3 Days < than 5 Years. So based on the Calculation of Return on Business Investment less than the payback period, the business is Feasible to Run.*

Keywords: *investment feasibility study, business feasibility aspects*

PENDAHULUAN

Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) adalah badan hukum yang didirikan oleh Desa dan/atau bersama desa-desa guna mengelola usaha, memanfaatkan aset, mengembangkan investasi dan produktivitas, menyediakan jasa pelayanan, dan/atau menyediakan jenis usaha lainnya untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat desa. Unit usaha BUMDes adalah badan usaha milik BUMDes yang melaksanakan kegiatan bidang ekonomi dan/atau pelayanan umum berbadan hukum yang melaksanakan fungsi dan tujuan BUMDes. Tujuan BUMDes dalam struktur perekonomian nasional adalah

pertama, melakukan kegiatan usaha ekonomi melalui pengelolaan usaha, serta pengembangan investasi dan produktivitas perekonomian, dan potensi Desa. Kedua, melakukan kegiatan pelayanan umum melalui penyediaan barang dan/atau jasa serta pemenuhan kebutuhan umum masyarakat desa, dan mengelola lumbung pangan desa. Ketiga, memperoleh keuntuangan atau laba bersih bagi peningkatan pendapatan asli desa serta mengembangkan sebesar-besarnya manfaat atas sumber daya ekonomi masyarakat desa. Keempat, pemanfaatan aset desa guna menciptakan nilai tambah atas aset desa. Kelima, mengembangkan ekosistem ekonomi digital desa. Modal awal BUMDes dapat berasal dari penyertaan modal desa dan penyertaan modal masyarakat desa. Penyertaan modal desa bersumber dari APB Desa yang ditetapkan dengan peraturan desa. Modal lainnya juga dapat berasal dari pinjaman kepada lembaga keuangan, pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan sumber dana dalam negeri lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Gunawati dan Sudarwati, 2017)

Untuk dapat mencapai tujuan dibentuknya BUMDes, maka pihak BUMDes harus menjalankan kegiatan usaha atau bisnis yang tentunya bisa mendapatkan keuntungan baik secara finansial maupun sosial. Ketika ingin membuka usaha atau bisnis baru maupun pengembangan usaha maka perlu ada rencana yang sangat matang, kuat serta dibutuhkan strategi sebelum usaha atau bisnis dijalankan. Dengan menganalisa setiap aspek-aspek yang dapat menunjang kelayakan usaha sehingga didapatkan visi dan misi yang akurat dan dapat meminimalisir kesalahan fatal yang akan terjadi (Abdullah, 2017); (Halim, 2009)

Studi kelayakan bisnis merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan. Bermacam-macam peluang dan kesempatan yang ada dalam kegiatan usaha, telah menuntut perlu adanya penilaian sejauh mana kegiatan/kesempatan tersebut dapat memberikan manfaat (benefit) bila diusahakan. Studi Kelayakan juga sering disebut dengan *feasible study* merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha/proyek yang direncanakan. Pengertian layak dalam penilaian ini adalah kemungkinan dari gagasan usaha/proyek yang akan dilaksanakan memberikan manfaat, baik dalam arti *financial benefit* maupun dalam arti *social benefit* (Yacob, 2009); (Kusuma, 2012)

Salah satu unit usaha yang dijalankan oleh BUMDes Agrapana Abadi di Desa Bulian Baru yaitu membuka usaha foto copy. Selain menyediakan jasa foto copy, BUMDes Agrapana Abadi juga menyediakan alat tulis kantor yang sangat dibutukan perkantoran dan masyarakat pada umumnya serta menjual minuman gelas/botol dan juga menjual jajanan. Unit usaha foto copy ini terletak disebelah kantor Desa Bulian Baru yang mana ini berada di tengah Desa dan juga berdampingan dengan sekolah. Unit usaha foto copy pada BUMDES Agrapana Abadi ini dijalankan sejak tahun 2019. Tujuan dari pembukaan usaha ini adalah untuk dapat mendapatkan laba dan membantu pemenuhan kebutuhan perkantoran dan masyarakat pada umumnya. Usaha ini juga diharapkan bisa memberikan manfaat bagi karyawan yang bekerja pada usaha tersebut. Selain itu tujuan lain dilaksanakannya usaha ini adalah agar bisa menambah sumber Pendapatan Asli Desa pada Desa Bulian Baru.

Data pendapatan unit usaha foto copy pada BUMDes Agrapana Abadi pada tahun 2020 sebesar Rp.13.000.000; dan pada tahun 2021 sebesar Rp.20.000.000. Data tersebut tampak bahwa dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2021 mengalami peningkatan. Atas dasar perkembangan unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi tersebut maka pihak manajemennya mempunyai rencana untuk menginvestasikan lebih banyak lagi modal usaha guna pengembangan usaha. Sebelum usaha tersebut dapat dijalankan perlu adanya studi kelayakan investasi untuk dapat menilai apakah usaha tersebut layak/tidak layak. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis studi kelayakan Unit Usaha Foto Copy pada Badan Usaha Milik Desa Agrapana Abadi di Desa Bulian Baru.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan menggunakan penelitian kualitatif dan kuantitatif. Penelitian kualitatif menurut Trijono (2015) adalah proses penelitian yang bertujuan memahami suatu masalah kemanusian atau kemasyarakatan, yang didasarkan pada penyusunan suatu gambaran yang kompleks dan holistik menurut pandangan yang rinci dari para informan, serta yang dilaksanakan ditengah seting ilmiah. Menurut Sugiyono (2019) penelitian kualitatif sering

disebut penelitian naturalistic karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (natural setting); disebut juga sebagai metode enthograpi, karena pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian bidang antropologi budaya; disebut sebagai metode kualitatif, karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif. Sedangkan penelitian kuantitatif adalah penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat astatistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Filsafat positivisme memandang realitas/gejala/ fenomena itu dapat diklasifikasikan, relative tetap, konkrit, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat (Sugiyono 2019). Menurut Trijono (2015) menyatakan bahwa penelitian kuantitatif yakni penyelidikan tentang masalah kemasyarakatan atau kemanusiaan yang didasarkan pada pengujian suatu teori yang tersusun atas variabel-variabel, diukur dengan bilangan-bilangan, dan dianalisis dengan prosedur-prosedur statistik. Tujuannya adalah menentukan apakah generalisasi-generalisasi prediktif dari teori tertentu yang diselidiki terbukti kebenarannya.

Sumber data yang langsung didapat dengan cara penelitian lapangan dengan mendatangi objek penelitian yaitu Unit Usaha Foto copy pada BUMDes Agrapana Abadi di Desa Bulian Baru. Selain itu sumber data didapat dari penelitian pustaka dengan mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Data sekunder ini adalah teori-teori, konsep-konsep dan definisi-definisi yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti (Rully dan Poppy, 2014)

Alat Analisis Data

Menurut Yacob (2009), untuk menilai layak atau tidaknya usaha diperlukan alat analisis dalam perhitungan kelayakan investasi yaitu sebagai berikut:

1. *Net Present Value* (NPV) adalah perbandingan diantara *present value* kas bersih dan *present value* investasi selama umur investasi. Rumus yang bisa digunakan dalam menghitung NPV adalah sebagai berikut: NPV =$\sum_{i=1}^{n} NB_i\,(1+i)^{-n}$
   Keterangan: NVP: *net present value*; *i*: *discount factor*; n : Tahun; NB : *net benefit*
2. *Internal Rate Of Return* (IRR) adalah alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. Rumus untuk mencari IRR adalah sebagai berikut:
   IRR = $i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2}$ x $(i_2 - i_1)$
   Keterangan: i_1 = tingkat bunga 1 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV_1); i_2 = tingkat bunga 2 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV_2); NPV_1 = *net present value* 1; NPV_2 = *net present value* 2. Jika IRR > suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi diterima; dan jika IRR < suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi ditolak
3. *Gross Benefit and Cost Ratio* (*Gross* B/C). *Gross* B/C adalah perbandingan antara benefit kotor yang telah didiskon dengan cost secara keseluruhan. Rumus untuk menghitung *Gross* B/C adalah sebagai berikut:
   Gross B/C = $\frac{\sum_{i=1}^{n} B_i(1+r)n}{\sum_{i=1}^{n} C_i(1+r)n}$
   Keterangan: ΣBi(1 + r)n; *total benefit* yang telah di *discount factor*; ΣCi(1 + r)n; *total cost* yang telah di *discount factor*; Bila Gross B/C > 1, maka proyek/usaha itu feasible (layak untuk dijalankan); dan bila Gross B/C < 1, Maka proyek/ usaha tidak feasible (tidak layak dijalankan).
4. *Net Benefit and Cost Ratio* (Net B/C). *Net* B/C adalah perbandigan antara net benefit yang telah didiskon positif dengan net benefit yang telah didiskon negatif. Dengan rumus net B/C sebagai berikut:
   Net B/C = $\frac{\sum_{i=1}^{n} NB_i(+)}{\sum_{i=1}^{n} NB_i(-)}$
   Keterangan: ΣNBi(+) : *net benefit* yang telah di *discount factor* positif; ΣNBi(-) : *net benefit* yang telah di *discount factor* negatif; jika nilai Net B/C > 1, maka berarti usaha tersebut layak untuk dijalankan; dan jika nilai Net B/C < 1, maka berarti usaha tersebut tidak layak untuk dijalankan.
5. *Profability Ratio* (PR). *Profability Ratio* (PR) adalah rasio perbandingan antara selisih benefit dengan biaya operasi dan pemeliharaan di banding dengan jumlah investasi. Nilai dari masing-masing variabel dalam bentuk present value atau nilai yang telah didiskon dengan *discount factor* dan *social opportunity cost of capital* yang berlaku dalam masyarakat. Dengan rumus sebagai berikut:

Profability Ratio (PR) = $\frac{\sum_{i=1}^{n} B_i - \sum OM_i}{\sum_{i=1}^{n} I}$

Keterangan: ΣBi : *total net benefit* yang telah *discount factor*; ΣOMi : *total operating cost* yang telah di *discount factor*. Apabila PR > 1, maka proyek/usaha itu layak; dan apabila PR < 1, maka proyek/usaha itu tidak layak.

6. *Pay Back Period. Pay Back Period* adalah untuk mengetahu berapa lama usaha/proyek yang dikerjaan baru dapat mengembalikan investasi yang ditanam. Dengan rumus sebagai berikut:

   Pay Back Period = TP-1+ $\frac{\sum_{i=1}^{n} I - \sum_{i=1}^{n} Bicp-1}{BP}$

   Keterangan: TP-1 = Tahun sebelum ada *pay back period*; Ii = Jumlah investasi yang telah di-*discount*; Bicp-1 = Jumlaah benefit yang telah di-*discount* sebelum *pay back period*; BP = Jumlah benefit pada *pay back period* berada

7. *Break Event Point* (BEP). BEP adalah analisis titk impas atau analisis pulang pokok yang merupakan salah satu analisis keuangan yang sangat penting dalam perencanaan keuangan perusahaan. Dengan rumus sebagai berikut:

   Break Event Point = TP-1 + $\frac{\sum_{i=1}^{n} TC - \sum_{i=1}^{n} Bicp-1}{BP}$

   Keterangan: Tpc-1 = Tahun sebelum ada *break event point* (BEP); TCi = Jumlah *total cost* yang telah di-*discount*; Bicp-1 = Jumlah benefit yang telah di-*discount* sebelum BEP; BP = Jumlah benefit pada BEP

HASIL

Tabel 1
Perkiraan Biaya Investasi dan Modal Kerja Unit Usaha Foto Copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru

No	Uraian	Unit	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
I	**Biaya Investasi**			
1	Tanah	10x10 m	10,000,000.00	10,000,000.00
2	Bangunan	1 unit	30000,000.00	30,000,000.00
3	Mesin Foto Copy	1 buah	40,000,000.00	40,000,000.00
4	Pemasangan PLN	1 unit	5,000,000.00	5,000,000.00
5	Peralatan Kantor			
	a. Lemari ETLC	4 unit	1,500,000.00	6,000,000.00
	b. Meja	2 unit	750,000.00	1,500,000.00
	c. Kursi	3 unit	500,000.00	1,500,000.00
	d. Steker Kecil	2 buah	10,000.00	20,000.00
	e. Steker Sedang	2 buah	50,000.00	100,000.00
	f. Steker Besar	1 buah	380,000.00	380,000.00
6	Telepon/HP	1 unit	1.500,000.00	1,500,000.00
7	Kulkas	1 unit	4,000,000.00	4,000,000.00
	Jumlah Kebutuhan Investasi			100,000,000.00
II	**Modal Kerja**			
1	Biaya Tetap			
	a. Gaji Pimpinan	1 orang		1,000,000.00
	b. Gaji Karyawan	1 orang		800,000.00
	c. Biaya Pemeliharaan	per bulan		300,000.00
	d. Pulsa HP	per bulan		200,000.00
2	Biaya Tidak Tetap			
	a. Biaya bahan baku	per bulan		1,500,000.00
	b. Biaya tinta	per bulan		140,000.00
	c. Biaya listrik	per bulan		500,000.00
	d. Pembelian ATK	per bulan		5,000,000.00
	e. Pembelian Minuman	per bulan		1,340,000.00
	f. Pembelian Jajanan	per bulan		1,220,000.00
	Jumlah Kebutuhan Modal Kerja			12,000,000.00
	Total I + II			112,000,000.00

Sumber : data olahan

Tabel 1 menjelaskan bahwa perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mendirikan usaha foto copy pada BUMDes Agrapana Abadi, besarnya biaya investasi adalah Rp. 100.000.000,-. Sedangkan untuk besarnya modal kerja yang dibutuhkan yaitu sebesar Rp.12.000.000,-. Jadi, total biaya investasi dan modal kerja yang dibutuhkan yaitu sebesar Rp.112.000.000,-. Dari besarnya investasi dan modal kerja tersebut direncanakan modal sendiri

sebesar Rp.72.000.000,- dan pnjaman melalui perbankkan sebesar Rp.40.000.000,- dengan tingkat suku bunga 12% per tahun dimajemukkan selama 5 tahun.

Aspek Hukum

1. Bentuk Badan Usaha. Unit usaha foto copya BUMDes Agrapana Abadi di Desa Bulian Baru ini dilindungi oleh Badan Hukum BUMDes yang temuat di dalam UU No. 11 Tahun 2021 Tentang Badan Usaha Milik Desa pasal 8 Ayat 1 BUMDes memperoleh status badan hukum pada saat diterbitkannya setifikat pendaftaran secara elektronik dari mentri yang menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang hukum dan Hak Asasi Manusia. Jadi dapat di simpulkan bahwa usaha ini telah di dukung oleh badan hukum yang kuat.
2. Bukti Diri. Para stakeholder pada usaha BUMDes Agrapana Abadi memiliki bukti diri yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP). Mulai dari dewan komisaris, pengawas, direktur, sekretaris, bendahara sampai dengan para karyawan diwajibkan memiliki KTP.
3. Dokumen Legalitas. Badan Usaha Milik Desa Agrapana Abadi Desa Bulian Baru memiki legalitas usaha berupa Surat Keputusan Kepala Desa tentang Pendirian dan Pembentukan BUMDes dan nomor pokok wajib pajak (NPWP).
4. Izin-izin Perusahaan. Berkaitan dengan perizinan seperti surat izin usaha perdagangan, surat izin tempat usaha serta sertifikat tanah saat ini belum dimilki dan akan segera dibuat untuk melengkapi dokumen legalitas perusahaan.

Jika dilihat dari aspek hukum, unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru ini tidak menyalahi aturan dan undang-undang yang berlaku. Namun untuk perizinan berkaitan dengan usaha tersebut akan segera dilengkapi untuk kemajuan perusahaan dimasa yang akan datang. Maka, berdasarkan penilaian aspek hukum usaha ini Layak Dijalankan.

Aspek Pasar dan Pemasaran

1. Struktur Pasar. Berdasarkan hasil *survey* di lapangan, struktur pasar unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi termasuk kedalam pasar monopoli di karenakan tidak ada pesaing yang menjalankan usaha serupa.
2. Segmentasi Pasar.
   - Sasaran Pasar. Target pasar atau sasaran yang dituju oleh unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi adalah dengan melihat kondisi lingkungan sekitar yang bertempat di wilayah ramai penduduk dan dekat dengan kantor BPD, kantor kepala Desa, lingkungan sekolah dan masyarakat sekitar.
   - Peluang Pasar/ Jumlah penduduk di Desa Bulian Baru yaitu 2.230 jiwa, adanya instansi sekolah dasar dan sekolah menengah pertama serta perkantoran desa yang berdekatan menjadikan usaha ini memiliki peluang pasar yang menjanjikan untuk berkembang.

   Jika dilihat dari aspek pasar dan pemasaran, unit usaha foto .copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru ini menempatkan posisi di semua segmen pasar yang ada, sasaran pasar yang jelas sangat membutuhkan jasa foto copy, serta memiliki peluang pasar yang bagus untuk pengembangan usaha. Maka berdasarkan penilaian aspek pasar dan pemasaran usaha ini Layak Dijalankan.

Aspek Manajemen dan Organisasi

Struktur organisasi unit usaha foto copy ini masuk kedalam bagian struktur organisasi BUMDes Agrapana Abadi. Dimana usaha ini merupakan salah satu usaha yang dijalankan oleh BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru. Dalam menjalankan usaha foto copy ini, membutuhkan tenaga kerja sebanyak 2 orang yang akan ditempatkan pada posisi jabatan sebagai ketua usaha dan karyawan. Dalam hal pengadaan tenaga kerja atau perekrutan tenaga kerja tidak ada batasan usia atau tingkat pendidikan hanya saja hal terpenting adalah berpengalaman dalam mengoperasikan mesin foto copy. Jika memang belum berpengalaman maka akan diberikan pelatihan dan pendidikan agar bisa mengoperasikan mesin foto copy.

Ketua usaha dan karyawan yang bekerja pada unit usaha foto copy ini bertanggung jawab atas segala kegiatan usaha. Karyawan juga akan diajarkan dan dibina untuk dapat mencatat pembukuan usaha pada BUMDes Agrapana Abadi. Untuk pemberian kompensasi, karyawan diberikan gaji setiap bulannya. Jika dilihat dari aspek manajeman dan organisasi, unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru ini menerapkan manajemen usaha yang baik. Mulai dari perekrutan karyawan yang tidak

membatasi usia maupun tingkat pendidikan khusus, pemberian kompensasi dan pemberian pelatihan bagi karyawan untuk mengembangkan skill. Maka berdasarkan aspek manajemen dan organisasi usaha ini Layak Dijalankan.

Aspek Teknis dan Operasi

1. Pemilihan Lokasi Usaha. Lokasi unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi ini sangat strategis dengan alamat yang terletak di Rt. 11 Rw. 03 Desa Bulian Baru. Lokasi ini berada ditengah Desa dan dekat dengan kantor pemerintahan Desa serta sekolah.
2. Teknologi yang digunakan. Dalam mengembangkan usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi teknologi yang digunakan yaitu teknologi modern antara lain, komputer, mesin foto copy digital. Pengadaan bahan baku atau material berasal dari bahan-bahan berkualitas, bahan baku diambil dari pemasok yang sudaah berpengalaman dan memiliki stok yang cukup besar, sehingga terhindar dari kelangkaan bahan dan bisa memenuhi seluruh kebutuhan bahan baku usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi.

Jika dilihat dari aspek teknis dan operasi, unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru telah menetapkan lokasi usaha yang sangat strategis yakni berada ditengah pangsa pasar yang dituju. Selain itu penggunaan teknologi modern dalam usaha tersebut juga telah digunakan. Maka berdasarkan aspek teknis dan operasi unit usaha foto copy ini Layak Dijalankan.

Aspek Ekonomi dan Sosial

Dampak dari berdirinya unit usaha foto copy pada BUMDes Agrapana Abadi secara ekonomi dan sosial meliputi :

1. Peningkatan tingkat pendapatan keluarga, dengan berdirinya usaha foto copy ini akan memberikan peningkatan pendapatan kepada tenaga kerja yang ada pada usaha ini.
2. Dapat membantu meningkatkan sumber Pendapatan Asli Desa (PAD).
3. Dapat membantu pemerintah dalam peningkatan ekonomi yaitu menambah peluang dan kesempatan kerja bagi masyarakat.

Jika dilihat dari aspek ekonomi dan sosial, unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru memiliki dampak yang sangat baik secara ekonomi dan sosial yaitu dapat meningkatkan pendapatan karyawan dan juga membuka peluang pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Maka berdasarkan aspek ekonomi dan sosial unit usaha foto copy ini Layak Dijalankan.

Aspek Lingkungan

Unit usaha foto copy pada BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru tidak menimbulkan dampak negatif dan tidak mengganggu lingkungan sekitar dikarenakan usaha ini bergerak dibidang perdagangan dan jasa yang sangat dibutuhkan pada saat ini dan pengolahan limbah foto copy juga dikelola dengan baik agar tidak mengganggu lingkungan dengan cara menyediakan tempat sampah khusus. Jika dilihat dari aspek lingkungan, unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi telah melakukan analisis dampak lingkungan yang mana usaha ini akan terus menjaga kelestarian lingkungan sekitar agar tidak tercemar oleh limbah dengan mengkelola limbah dengan baik. Maka berdasarkan aspek lingkungan unit usaha foto copy ini Layak Dijalankan.

Aspek Keuangan

1. Rencana Produksi. Rencana kapasitas produksi dari pengembangan unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi ini adalah 480 rim per tahun dengan (*full capasty*) atau 240.000 lembar per tahun. Rencana produksi pada tahun pertama dan kedua sebesar 75% dan untuk tahun ketiga sampai kelima sebesar 100%.
2. Biaya Operasional. Untuk biaya operasional terdiri dari biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya tidak tetap (*variabel cost*) dengan rincian sebagai berikut:
   a. Biaya Tetap (*fixed cost*)
      1) Gaji pimpinan sebesar Rp. 1.000.000,- per bulan.
      2) Gaji karyawan sebesar Rp. 800.000,- per bulan
      3) Biaya penyusutan rata-rata per tahun sebesar Rp. 8.502.000,-
      4) Biaya pemeliharaan dan perawatan per bulan RP. 300.000,-
      5) Biaya pulsa per bulan sebesar Rp. 200.000,-
      6) Nilai *scrap value* aset pada akhir tahun kelima sebesar Rp. 42.490.000,-
   b. Biaya Tidak Tetap (*variabel cost*)
      1) Biaya bahan baku (kertas) 1 rim sebesar Rp.50.000,- tahun kedua sampai kelima naik 5 % per tahun.

2) Biaya tinta 1 bungkus sebesar Rp. 140.000,- tahun kedua sampai kelima naik 5% per tahun.
3) Biaya listrik Rp.500.000,- perbulan, tahun kedua sampai kelima naik 5% per tahun.
4) Pembelian ATK Rp.5.000.000,- per bulan, tahun kedua sampai kelima naik 5% per tahun.
5) Pembelian Minuman Rp.1.340.000,- per bulan, tahun kedua sampai kelima naik 5% per tahun.
6) Pembelian Jajanan Rp.1.220.000,- per bulan, tahun kedua sampai kelima naik 5% per tahun.

Harga jual perlembar foto copy Rp. 350,-. Pendapatan penjualan ATK rata-rata dari pembelian Rp.5.000.000,- yaitu sebesar Rp.6.000.000,- per bulan. Pendapatan penjualan Minuman rata-rata dari pembelian Rp.1.340.000,- yaitu sebesar Rp.1.660.000,- per bulan. Pendapatan penjualan Jajanan rata rata dari pembelian Rp.1.220.000,- yaitu sebesar Rp.1.478.000,- per bulan. Pendapatan penjilidan rata rata per bulan 20 jilid dengan harga Rp.5.000,- per jilid. Jika dilihat dari aspek keuangan, pihak manajemen unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru telah merencanakan produksi sesuai dengan kapasitas yang ada dan juga telah menentukan rencana biaya operasional dengan baik. Maka berdasarkan aspek keuangan unit usaha foto copy ini Layak Dijalankan.

Kelayakan Usaha Dilihat Dari Kriteria Investasi Pada Unit Usaha Foto Copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru.

Tabel 2 menjelaskan nilai NPV bernilai positif dengan nilai 22.461.218,14,- atau dengan kata lain NPV kas bersih unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi lebih besar dari nol. Ini berarti dari penilaian NPV, unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan. Sedangkan Tabel 3 menjelaskan hasil perhitungan kriteria investasi menggunakan metode IRR bernilai 21,43% lebih besar dari SOCC (D.F = 12%). Maka, dinilai dari metode IRR unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan.

$$IRR = 0{,}12 + \left(\frac{22.461.218{,}14}{22.461.218{,}14 + 8.487.252{,}30}\right)(0{,}25 - 0{,}12)$$

$$IRR = 0{,}12 + \frac{22.461.218{,}14}{30.948.470{,}44}(0{,}13) = 21{,}43\%$$

Tabel 2
Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Tahun	Net Benefit	D.F 12%	Present Value
0	-72,000,000	1	(72,000,000.00)
1	10,155,035	0.893	9,068,445.91
2	11,603,207	0.797	9,247,755.67
3	27,929,237	0.712	19,885,616.90
4	27,308,742	0.636	17,368,359.81
5	68,590,899	0.567	38,891,039.85
NPV			22,461,218.14

Sumber : data olahan

Tabel 3
Perhitungan *Internal Rate of Return*

Tahun	Net Benefit	D.F 12%	Present Value	D.F 25%	Present Value
0	-72,000,000	1	(72,000,000.00)	1	(72,000,000.00)
1	10,155,035	0.893	9,068,445.91	0.8	8,124,027.69
2	11,603,207	0.797	9,247,755.67	0.64	7,426,052.23
3	27,929,237	0.712	19,885,616.90	0.512	14,299,769.45
4	27,308,742	0.636	17,368,359.81	0.4096	11,185,660.66
5	68,590,899	0.567	38,891,039.85	0.3277	22,477,237.67
		NPV 1	22,461,218.14	NPV 2	(8,487,252.30)

Sumber : data olahan

Tabel 4
Perhitungan Net Benefit Cost Ratio

Tahun	Net Benefit	D.F 12%	Present Value
0	-72,000,000	1	(72,000,000.00)
1	10,155,035	0.893	9,068,445.91
2	11,603,207	0.797	9,247,755.67
3	27,929,237	0.712	19,885,616.90
4	27,308,742	0.636	17,368,359.81
5	68,590,899	0.567	38,891,039.85
NPV			22,461,218.14

Sumber : data olahan

Tabel 4 menjelaskan hasil perhitungan *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C) bernilai 1,311961363 dan dapat dikatakan bahwa Net B/C lebih dari 1 maka, penilaian Net B/C unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan.

NB+ = 94.461.218,14

NB- = 72.000.000

Net B/C = $\frac{94.461.218,14}{72.000.000}$ = 1,311961363

Sedangkan Tabel 5 hasil perhitungan kriteria investasi menggunakan metode gross B/C didapat hasil 1,033244006. Angka tersebut menunjukkan bahwa nilai gross B/C lebih dari 1 maka, dinilai dari gross B/C unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan.

Gross B/C = $\frac{727.764.065,11}{704.348.693,26}$ = 1,033244006

Tabel 5
Perhitungan Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C

Tahun	Gross Benefit	Total Cost	D.F 12%	B	C
0	0	72,000,000	1	0	72,000,000.00
1	173,856,000	163,598,389	0.893	155,253,408.00	146,093,361.63
2	179,338,800	167,618,389	0.797	142,933,023.60	133,591,856.26
3	206,095,740	177,884,389	0.712	146,740,166.88	126,653,685.17
4	212,093,277	184,508,689	0.636	134,891,324.17	117,347,526.38
5	260,927,941	191,644,204	0.567	147,946,142.46	108,662,263.83
				727,764,065.11	704,348,693.26

Sumber : data olahan

Tabel 6
Perhitungan *Break Event Point*

Tahun	Gross Benefit	Total Cost	D.F 12%	B	C
0	0	72,000,000	1	0	72,000,000.00
1	173,856,000	163,598,389	0.893	55,253,408.00	146,093,361.63
2	179,338,800	167,618,389	0.797	142,933,023.60	133,591,856.26
3	206,095,740	177,884,389	0.712	146,740,166.88	126,653,685.17
4	212,093,277	184,508,689	0.636	134,891,324.17	117,347,526.38
5	260,927,941	191,644,204	0.567	147,946,142.46	108,662,263.83
				727,764,065.11	704,348,693.26

Sumber : data olahan

Tabel 6 menjelaskan kemampuan mengembalikan biaya atau usaha berada pada titik impas (BEP), unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi ini relatif lama baru dapat mengembalikan biaya tepatnya 4 tahun 10 bulan 3 hari, dan BEP dalam usaha ini mampu melunasi pinjaman sebelum masa pelunasan 5 tahun sehingga dapat dikatakan bahwa unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan.

BEP = 4 + $\frac{704.348.693,26-579.817.922,65}{147.946.142,46}$

BEP = 4 + 0,841730433

BEP = 4 Tahun (0,841730433 x 12 = 10,1007652)

BEP = 4 Tahun, 10 Bulan (0,1007652 x 30 = 3,022956)

BEP = 4 Tahun 10 Bulan 3 Hari.

Tabel 7
Perhitungan Pay Back Period

Tahun	Investasi	Operating Cost	Gross Benefit	D.F 12%	I	OM	B
0	72,000,000	0	0	1	72,000,000.00	0	0
1	0	152,502,000	173,856,000	0.893	-	136,184,286.00	155,253,408.00
2	0	156,522,000	179,338,800	0.797	-	124,748,034.00	142,933,023.60
3	0	166,788,000	206,095,740	0.712	-	118,753,056.00	146,740,166.88
4	0	173,412,300	212,093,277	0.636	-	110,290,222.80	134,891,324.17
5	0	180,547,815	260,927,941	0.567	-	102,370,611.11	147,946,142.46
					72,000,000.00	592,346,209.91	727,764,065.11

Sumber : data olahan

Tabel 7 menjelaskan bahwa hasil perhitungan kriteria investasi menggunakan metode profitability ratio menunjukkan hasil 1,880803545. Nilai tersebut dinyatakan lebih dari 1 maka, dinilai dari profitability ratio unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan.

$$PR = \frac{727.764.065,11 - 592.364.209,91}{72.000.000}$$

$$PR = \frac{135.399.851,21}{72.000.000} = 1,880803545$$

Tabel 8
Perhitungan Pay Back Period

Tahun	Investasi	Net Benefit	D.F 12%	B
0	72,000,000		1	
1	0	10,155,035	0.893	9,068,445.91
2	0	11,603,207	0.797	9,247,755.67
3	0	27,929,237	0.712	19,885,616.90
4	0	27,308,742	0.636	17,368,359.81
5	0	68,590,899	0.567	38,891,039.85
	72,000,000	145,587,119		94,461,218.14

Sumber : data olahan

Tabel 8 menjelaskan bahwa kemampuan mengembalikan investasi yang ditanamkan unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi cukup baik dan cepat tepatnya 4 tahun 5 bulan 2 hari, dengan ini pengembalian investasi dapat kembali sebelum jangga waktu pengembalian selama 5 tahun. Maka dinilaii dari Pay Back Period unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak dijalankan

$$PBP = 4 + \frac{72.000.000 - 55.570.178,29}{38.891.039,85}$$

PBP = 4 + 0,422457763
PBP = 4 Tahun (0,422457763 x 12 = 5,069493161)
PBP = 4 Tahun 5 Bulan (0,069494161 x 30 = 2,08479483)
PBP = 4 Tahun 5 Bulan 2 Hari

SIMPULAN

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa:

1. Besarnya modal investasi dan modal kerja unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru. Modal investasi yang dibutuhkan untuk pengembangan unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru sebesar Rp.112.000.000,- yang terdiri dari modal sendiri sebesar Rp.72.000.000,- dan Rp.40.000.000,- melalui pinjaman kredit perbankan dengan tingkat suku bunga 12% per tahun.
2. Kondisi aspek-aspek studi kelayakan unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru. Dilihat dari berbagai aspek dalam studi kelayakan unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru menunjukkan bahwa disetiap aspek yaitu aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek manajemen dan organisasi, aspek teknis dan operasi, aspek ekonomi dan sosial, aspek lingkungan, serta aspek keuangan layak untuk dijalankan.
3. Kelayakan usaha dilihat dari kriteria investasi unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Desa Bulian Baru. Berdasarkan perhitungan kriteria investasi unit usaha foto copy BUMDes Agrapana Abadi Layak untuk dijalankan, dibuktikan dengan hasil perhitungan dengan metode NPV didapat hasil 22.461.218,14 lebih besar dari nol maka usaha layak dijalankan, metode Net B/C didapat hasil 1,311961363 lebih besar dari 1 maka usaha layak dijalankan, metode IRR didapat hasil 21,43% lebih besar dari SOCC sebesar 12% maka usaha layak dijalankan.Gross B/C

didapat hasil 1,033244006 lebih besar dari 1 maka usaha layak dijalankan, metode BEP didapat hasil 4 tahun 10 bulan 3 hari dimana kemampuan pengembalian biaya tidak lebih dari 5 tahun jangka pengembalian kredit maka usaha layak dijalankan, metode PR didapat hasil 1,880803545 lebih besar dari 1 maka usaha layak dijalankan, metode PBP didapat hasil 4 tahun 5 bulan 2 hari dimana kemampuan pengembalian investasi tidak lebih dari 5 tahun jangka pengembalian kredit maka usaha layak dijalankan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, H. M. Ma'ruf, 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

Gunawati, Utami dan Wiwik Sudarwati. 2017. Analisis Kelayakan Usaha Bisnis Cassava Chips di Perimahan Mardani Raya. *Jurnal Integrasi Sistem Industri*. 4.

Halim, Abdul, 2009. *Analisis Kelayakan Investasi Bisnis.* Yogyakarta: Graha Ilmu.

Ibrahim, Yacob, 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Rena Cipta.

Indrawan Rully, Yaniawati Poppy, 2014. *Metodologi Penelitian*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Kusuma, Prama Tirta Wulandari Wening., 2012. Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Usaha Kecil Menengah (UKM) Nata De Coco Di Sumedang Jawa Barat. *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*. 1 113-120.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Badan Usaha Milik Desa.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Sugiyono, 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.* Bandung: Alfabet CV.

Trijono Rachmat, 2015. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian.