

## **ANALISIS KELAYAKAN EKSPANSI USAHA INDUSTRI BATAKO PRESS MESIN PADA CV. HAN MAJU JAYA BLOCK DI PERIGI LAMA**

Haryanto – 0600640742

### **Abstrak**

Dikarenakan masih besarnya permintaan akan batako serta peluang pasar dan prospek usaha batako yang begitu cerah, dengan permintaan sebesar 5.100.000 buah batako pertahun dengan tingkat pertumbuhan kebutuhan sebesar 6-7% pertahun, maka masih ada potensi permintaan yang cukup besar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis peluang ekspansi usaha ditinjau dari aspek-aspek yang relevan untuk dikaji dalam studi kelayakan bisnis usaha batako.

Metode penelitan yang dilakukan menggunakan studi kepustakaan dan pengamatan langsung dan metode analisis menggunakan deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Deskriptif kualitatif untuk aspek pemasaran, aspek manajemen, aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi. Sedangkan deskriptif kuantitatif untuk aspek pasar dan keuangan. Metode penilaian investasi proyek ini menggunakan 4 metode yaitu: *Payback Period*, *Net present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*.

Untuk menilai kelayakan yang akurat digunakan analisis sensitifitas dengan dibuat tiga skenario: skenario moderat, skenario optimis, dan skenario pesimis. Pada skenario moderat hasil penilaian investasi dengan *payback period* 3 tahun 3 bulan, *NPV* positif sebesar Rp484.844.705, *IRR* sebesar 31.2%, dan *PI* sebesar 1.43. Sehingga rencana ekspansi usaha batako ini layak untuk dijalankan. Hasil skenario optimis penilaian investasi menunjukkan *payback Period* 2 tahun 11 bulan, *NPV* positif sebesar Rp988.886.733, *IRR* sebesar 38.46%, dan *PI* sebesar 1.87. Sehingga proyek ini lebih layak untuk dijalankan. Hasil skenario pesimis penilaian investasi menunjukkan *payback Period* 3 tahun 9 bulan, *NPV* negatif sebesar -Rp205.931.230, *IRR* sebesar 17.3%, dan *PI* sebesar 0.82. Sehingga proyek ini tidak layak untuk dijalankan. Tetapi dengan prospek usaha dan peluang pasar yang cukup besar dengan harga relatif murah dan terjangkau, maka pada skenario pesimis hal ini tidak mungkin terjadi.

Maka dapat disimpulkan dari penelitian berbagai aspek kelayakan investasi, proyek ini layak untuk dijalankan. Oleh karena itu bagi perusahaan segera merealisasikan rencana perluasan usaha proyek batako ini sebelum terjadi perubahan yang signifikan. Untuk jangka panjangnya, perusahaan segera memperluas area saluran distribusi dengan membuka cabang didaerah lainnya yang dekat dengan lokasi pengambilan bahan baku.

### **Kata Kunci**

Kelayakan Investasi, *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga penyelesaian penelitian ini selesai tepat pada waktunya.

Dalam penulisan penelitian ini, penulis tidaklah dapat berjalan dengan lancar tanpa bantuan, dukungan serta bimbingan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktunya semaksimal mungkin. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Gerardus Polla, M.App.Sc. Rektor Universitas Bina Nusantara
2. Bapak Parulian Sihotang, Ph.D. Dekan Fakultas Ekonomi
3. Bapak Idris Gautama, So., SE., S.kom., MM., MBA. Ketua Jurusan Manajemen Universitas Bina Nusantara
4. Ibu Masrurroh., SE., M.Si Sebagai dosen pembimbing yang telah menyediakan banyak waktunya dalam memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan penelitian ini, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.
5. Bapak Handri Hanjih selaku Pimpinan CV. Han Maju Jaya Block dan Bapak Budi sebagai Mandor perusahaan, Ibu Lina sebagai supplier yang telah membantu penulisan dalam memberikan data dan informasi yang diperlukan penulis untuk penyelesaian penelitian ini.
6. Orang tua dan keluarga penulis yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun material dalam penyelesaian penelitian ini.
7. Rekan-rekan mahasiswa dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya oleh penulis satu per satu yang telah memberikan dorongan, semangat, kritik maupun saran baik secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesainya penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan penelitian ini masih jauh dari sempurna, karena adanya keterbatasan pengetahuan, pengalaman dan kemampuan dalam melihat, menganalisis. Serta memecahkan masalah selama penyusunan penelitian ini. Oleh karena itu, penulis dengan tangan terbuka sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan isi penyusunan penelitian ini.

Akhir kata, penulis berharap agar penelitian ini dapat memberikan manfaat yang besar bagi para pembaca dan rekan-rekan mahasiswa Universitas Bina Nusantara pada khususnya.

Jakarta, Juli 2006

Penyusun,

(Haryanto)

# DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
Bab 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	3
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
1.4 Sistematika Penulisan	4
Bab 2. LANDASAN TEORI	
2.1 Kewirausahaan	7
2.1.1 Pengertian Kewirausahaan	7
2.1.2 Sifat-sifat Kewirausahaan	7
2.1.3 Faktor-faktor Pendorong Timbulnya Kewirausahaan	9
2.1.4 Faktor-faktor Penyebab Keberhasilan dan kegagalan	9
2.2 Investasi	10
2.2.1 Pengertian Investasi	10
2.2.2 Ciri-ciri Investasi	11
2.2.3 Manfaat Investasi	11
2.3 Ekspansi	11
2.3.1 Pengertian Ekspansi	11
2.3.2 Bentuk-bentuk dari Ekspansi	12
2.3.3 Keuntungan-keuntungan dari Ekspansi	12
2.4 Studi Kelayakan Proyek	13
2.4.1 Pengertian Studi Kelayakan Proyek	13
2.4.2 Tujuan Studi Kelayakan Proyek	14
2.4.3 Manfaat Studi Kelayakan Proyek	15
2.4.4 Langkah-langkah Studi Kelayakan Proyek	17
2.4.5 Aspek-aspek Penilaian Studi Kelayakan Proyek	17

2.5 Kerangka Pemikiran	30
2.6 Metodologi Penelitian	31
2.6.1 Jenis dan Metode Penelitian	31
2.6.2 Teknik Pengumpulan Data	31
2.6.3 Definisi Operasionalisasi Variabel	35
2.6.4 Teknik Analisis Data	36
2.6.5 Kelemahan Teknik Analisis Data	38
Bab 3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
3.1 Sejarah dan Perkembangan Perusahaan	40
3.2 Kondisi Bisnis Perusahaan Sejenis	41
3.3 Struktur Organisasi CV. Han Maju Jaya Block dan Uraian Tugas	43
3.4 Analisis Kekuatan Persaingan Dalam Industri	45
Bab 4. ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN	
4.1 Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran	50
4.1.1 Analisis Aspek Pasar	50
4.1.2 Analisis Aspek Pemasaran	64
4.2 Analisis Aspek Teknis	68
4.2.1 Penilaian Alternatif Lokasi Usaha	68
4.2.2 Produksi	69
4.2.3 Kapasitas Produksi	72
4.2.4 <i>Layout</i> Pabrik	73
4.3 Analisis Aspek Manajemen	75
4.3.1 Jenis Pekerjaan dan Persyaratan Jabatan	75
4.3.2 Jumlah dan Biaya Gaji yang Direncanakan	78
4.4 Analisis Aspek Lingkungan, Sosial dan Ekonomi	79
4.5 Analisis Aspek Keuangan	80
4.5.1 Sumber Dana dan Biaya Modal	80
4.5.2 Sumber Dana	82
4.5.3 Skenario Moderat	82
4.5.4 Skenario Optimis	99
4.5.5 Skenario Pesimis	107
4.5.6 Hasil Penelitian	115
Bab 5. SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	119
5.2 Saran	121

Daftar Pustaka

Riwayat Hidup

Lampiran

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1	Ukuran Batako Perusahaan 41
Tabel 4.1	Proyeksi permintaan batako tahun 2007 (dalam buah) 51
Tabel 4.2	Perkiraan Penjualan Tahun Pertama (2007) 57
Tabel 4.3	Perkiraan Penjualan (Dalam buah) Asumsi Moderat 57
Tabel 4.4	Perkiraan Penjualan (Dalam buah) Asumsi Optimis 58
Tabel 4.5	Perkiraan Penjualan (Dalam buah) Asumsi Pesimis 58
Tabel 4.6	Proyeksi Jumlah dan Biaya Tenaga Kerja Perusahaan 79
Tabel 4.7	Proyeksi Gaji Direktur 79
Tabel 4.8	Modal Kerja 81
Tabel 4.9	Proyeksi Penjualan Tahun Pertama (2007) 83
Tabel 4.10	Proyeksi Penjualan (Dalam buah) Moderat 83
Tabel 4.11	Proyeksi Penjualan Setelah Terjadi Kenaikan Harga Jual 84
Tabel 4.12	Biaya Produksi Batako Ukuran 38 cm 85
Tabel 4.13	Biaya Produksi Batako Ukuran 36 cm 85
Tabel 4.14	Proyeksi Biaya Produksi Tahun 2007 (Dalam bulanan) 86
Tabel 4.15	Proyeksi Biaya Produksi per tahun 86
Tabel 4.16	Proyeksi Biaya Gaji Karyawan 87
Tabel 4.17	Proyeksi Biaya Perawatan Mesin 89
Tabel 4.18	Proyeksi Biaya Administrasi dan Umum 89
Tabel 4.19	Total Biaya Operasional per tahun 90
Tabel 4.20	Proyeksi Biaya Penyusutan 90
Tabel 4.21	Biaya Pajak 93
Tabel 4.22	Proyeksi <i>Operational Cash Flow</i> 94
Tabel 4.23	Proyeksi Aliran Kas Perusahaan 95
Tabel 4.24	Proyeksi <i>Net Present Value</i> 97
Tabel 4.25	Perhitungan NPV dengan Faktor Diskonto 31% dan 32% 97
Tabel 4.26	Hasil Perhitungan Metode Penilaian Investasi (Moderat) 98
Tabel 4.27	Proyeksi Penjualan (Optimis) 99
Tabel 4.28	Proyeksi Penjualan Setelah Terjadi Kenaikan Harga Jual 99
Tabel 4.29	Proyeksi Biaya Produksi per tahun 100
Tabel 4.30	Proyeksi Biaya Gaji Karyawan 101
Tabel 4.31	Proyeksi Biaya Perawatan Mesin 101

Tabel 4.32	Proyeksi Biaya Administrasi dan Umum	102
Tabel 4.33	Total Biaya Operasional per tahun	102
Tabel 4.34	Proyeksi <i>Operational Cash Flow</i>	103
Tabel 4.35	Proyeksi <i>Terminal Cash Flow</i>	104
Tabel 4.36	Proyeksi <i>Net Present Value</i>	105
Tabel 4.37	Perhitungan NPV dengan Faktor Diskonto 38% dan 39%	106
Tabel 4.38	Hasil Perhitungan Metode Penilaian Investasi (Optimis)	107
Tabel 4.39	Proyeksi Penjualan (Pesimis)	107
Tabel 4.40	Proyeksi Penjualan Setelah Terjadi Kenaikan Harga Jual	108
Tabel 4.41	Proyeksi Biaya Produksi per tahun	109
Tabel 4.42	Proyeksi Biaya Gaji Karyawan	109
Tabel 4.43	Proyeksi Biaya Perawatan Mesin	110
Tabel 4.44	Proyeksi Biaya Administrasi dan Umum	110
Tabel 4.45	Total Biaya Operasional per tahun	111
Tabel 4.46	Proyeksi <i>Operational Cash Flow</i>	112
Tabel 4.47	Proyeksi <i>Terminal Cash Flow</i>	112
Tabel 4.48	Proyeksi <i>Net Present Value</i>	114
Tabel 4.49	Perhitungan NPV dengan Faktor Diskonto 17% dan 18%	114
Tabel 4.50	Hasil Perhitungan Metode Penilaian Investasi (Pesimis)	115
Tabel 4.51	Hasil Analisis Sensitifitas	115
Tabel 4.52	Hasil analisis setiap aspek	116



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	30
Gambar 3.1 Struktur Organisasi	43
Gambar 3.2 Lima Kekuatan Michael Porter	46
Gambar 4.1 Rantai Distribusi Langsung	67
Gambar 4.2 Proses Produksi Batako	70
Gambar 4.3 Rencana Layout Pabrik	74
Gambar 4.4 Rencana Struktur Organisasi	76

## DAFTAR LAMPIRAN

		Halaman
Lampiran 1	Proyeksi Cash Flow Moderat	L.1
Lampiran 2	Proyeksi Cash Flow Optimis	L.2
Lampiran 3	Proyeksi Cash Flow Pesimis	L.3
Lampiran 4	Surat Keterangan Survey CV. Han Maju Jaya Block	L.4
Lampiran 5	Foto Mesin Press Batako dan Proses Pencetakannya	L.5
Lampiran 6	Foto Mesin Genset dan Mesin Gilingan	L.6
Lampiran 7	Foto Mesin Molen dan Contacteur, Handdle, Mini Circuit Breaker	L.7
Lampiran 8	Foto Besi Siku dan Papan Kayu	L.8
Lampiran 9	Foto Batako Ukuran 38 cm dan Batako Ukuran 36 cm	L.9
Lampiran 10	Neraca Perusahaan Per 31 Desember 2005	L.10