

Universitas Bina Nusantara

Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi
Skripsi Strata 1 - Semester Ganjil tahun 2005 / 2006

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 Masruroh., 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 |

5.3 Keterbatasan

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 |