

Analisis Kelayakan Usaha Lemari/Rak *Simple* and *Easy Delivery* Di Kecamatan Cikarang*

ANGGI SENDI ADITYA, ABU BAKAR, LISYE FITRIA

Jurusan Teknik Industri, Institut Teknologi Nasional (Itenas), Bandung

E-mail : anggi_sendi@yahoo.com

ABSTRAK

Pada tahun 2012 pertumbuhan penduduk di cikarang naik sebesar 4,23%, yang menyebabkan permintaan akan kebutuhan perumahan unfurnished meningkat. Pada umumnya supplier furniture di Cikarang menjual produk dengan harga mahal tetapi kualitas rendah, produk tidak memakai konsep knockdown dan self-assembly. Hal ini membuka peluang dalam mendirikan usaha furniture lemari/rak yang memiliki konsep tersebut. Sehingga perlu dilakukan studi kelayakan usaha dengan menganalisis beberapa aspek yaitu pasar, teknis, legal dan lingkungan, manajemen sumber daya manusia dan finansial. Dengan target penjualan produk type Credenza, Book Case, dan Show Case masing-masing 300, 900, dan 500 per tahun, didapatkan payback periode selama 4 tahun 2 bulan, net present value Rp.1.409.314.008, dan Internal rate of return sebesar 26.04%.

Kata kunci: *Furniture, Knockdown and Self-Assembly Product, Analisis Kelayakan Bisnis*

ABSTRACT

In 2012 the population growth at Cikarang increased about 4.23%, which led the demand for unfurnished housing increased. Generally, the furniture suppliers at Cikarang sell their products with high price but low quality, not use the concept of self-assembly and knockdown products. This will open a business opportunities in the furniture business especially cabinet/rack with that concepts. So the feasibility studies of this business is needed, which will analyze several aspects such as market, technical, legal and environmental, human resource management and financial. With sales target of product type of Credenza, Book Case, and Show Case for 300, 900, and 500 per year will obtain payback period of 4 years and 2 months, net present value of Rp. 1.409.314.008, and internal rate of return of 26.04%.

Keywords: *Furniture, Knockdown and Self-Assembly Product, Business Feasibility Analysis*

* Makalah ini merupakan ringkasan Tugas Akhir yang disusun oleh penulis pertama dengan pembimbingan penulis kedua dan ketiga. Makalah ini merupakan draft awal dan akan disempurnakan oleh para penulis untuk disajikan pada seminar nasional dan/atau jurnal nasional

1. PENDAHULUAN

Peningkatan laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Cikarang hasil perhitungan Badan Pusat Statistik sensus tahun 2012 sebesar 4,23% terdiri dari migrasi 2,33% dan alamiah 1,90%. Laju pertumbuhan penduduk sebagian diakibatkan naiknya perindustrian kecamatan cikarang. Meningkatnya penduduk baru di Kecamatan Cikarang membuat permintaan akan kebutuhan rumah tinggal meningkat.

Meningkatnya permintaan akan perumahan baru khususnya untuk perumahan *unfurniture*, memberikan tambahan peluang pasar pada usaha *furniture*. Khususnya untuk *Supplier* usaha *furniture* lemari/rak di Kecamatan Cikarang kurang memenuhi kepuasan konsumen. Salah satunya adalah harga jual produk yang mahal dengan kualitas rendah seperti lapisan kayu yang mudah mengelupas, tekstur kayu rapuh, produk sulit dibongkar-pasang oleh konsumen dan estetika produk *furniture* lemari/rak yang rumit (tidak menggunakan konsep *knockdown dan self-assembly product*), selain itu terdapat biaya tambahan (ongkos kirim) maupun ongkos pengangkutan yang dikenakan konsumen sesuai dengan jarak lokasi pengiriman dan jumlah produk yang akan dibeli.

Berdasarkan permasalahan tersebut kebutuhan akan lemari/rak dimungkinkan meningkat, sehingga dalam mendirikan usaha lemari/rak "*Easy Delivery & Simple Furniture*" di Kecamatan Cikarang, perlu dilakukan studi kelayakan usaha dengan menganalisis dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen sumber daya manusia dan aspek finansial agar dapat melihat kelayakan suatu usaha.

Tujuan Penelitian ini adalah melakukan studi kelayakan usaha "*Lemari/Rak Simple & Easy Delivery Furniture*" di Kecamatan Cikarang berdasarkan aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek manajemen sumber daya manusia, dan aspek finansial.

2. STUDI LITERATUR

Studi kelayakan atau disebut juga analisis proyek bisnis adalah penelitian tentang layak atau tidaknya suatu usaha/bisnis dilaksanakan dengan menguntungkan secara terus-menerus. Studi ini pada dasarnya membahas berbagai konsep dasar yang berkaitan dengan konsep dasar yang berkaitan dengan keputusan dan proses pemilihan proyek bisnis agar mampu memberikan manfaat ekonomis dan sosial sepanjang waktu. Dalam studi ini, pertimbangan ekonomis dan teknis sangat penting karena akan dijadikan dasar implementasi kegiatan usaha (Suryana, 2006).

Untuk memperoleh kesimpulan yang kuat tentang keputusan dijalankannya atau tidak sebuah ide bisnis, studi kelayakan bisnis yang mendalam perlu dilakukan pada beberapa aspek kelayakan bisnis (Suliyanto, 2011) yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek manajemen dan sumber daya manusia, dan aspek finansial.

2.1 Aspek Pasar

Salah seorang ahli pemasaran, Stanton, mengemukakan pengertian tentang pasar, yakni merupakan kumpulan orang-orang yang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk belanja, dan kemauan untuk membelanjakannya. Jadi ada tiga faktor utama yang menunjang terjadinya pasar, yaitu orang dengan segala keinginannya, daya belinya, serta tingkah laku dalam pembeliannya (Husein Umar, 2001). Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek pasar ini adalah penentuan peluang pasar, penentuan harga jual produk dan penentuan strategi pemasaran.

Peluang pasar merupakan selisih antara permintaan yang datang dari pihak konsumen dengan total penawaran yang ada dipasaran terhadap suatu produk tertentu. Penentuan harga jual produk yang tepat adalah harga yang terjangkau dan paling efisien bagi konsumen. Wirausaha bisa menciptakan harga yang paling efisien dengan inovasi dan kreativitasnya. Agar investasi atau bisnis yang akan dijalankan dapat berhasil dengan baik, maka perlunya dilakukan strategi pemasaran yang tepat. Pada dasarnya terdapat beberapa strategi yang dapat dikendalikan perusahaan untuk mempengaruhi pasar, strategi tersebut dikenal dengan *marketing mix* (Jakfar, 2010) yaitu *product, place, price, dan promotion*.

2.2 Aspek Teknis

Analisis dari aspek teknis ini digunakan untuk menilai kesiapan perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan menilai ketepatan akan lokasi, kapasitas produksi, *layout*, serta kesiagaan mesin-mesin yang akan digunakan. Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek teknis, diantaranya: Pemilihan dan Perancangan produk, agar perusahaan dapat menentukan jenis produk yang harus diproduksi. Perencanaan kapasitas, agar perusahaan dapat memenuhi target pasar dengan mengoptimalkan kapasitas yang ada di perusahaan. Perencanaan proses dan fasilitas (teknologi), agar perusahaan bisa menentukan proses operasi dan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya. Perencanaan lokasi, agar perusahaan dapat menentukan lokasi yang tepat, baik untuk lokasi pabrik, gudang, cabang, maupun kantor pusat.

2.3 Aspek Legal dan Lingkungan

Tujuan dari aspek legalitas adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Sedangkan tujuan dari aspek lingkungan adalah untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan, baik dampak negatif maupun dampak positif. Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek legal dan lingkungan adalah mengidentifikasi badan hukum, mengidentifikasi Daftar Negatif Indonesia (DNI), mengidentifikasi legalitas investasi, dan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

Identifikasi badan hukum, Kriteria untuk menentukan adanya kedudukan sebagai suatu badan hukum terdiri dari (Siregar, 1991) yaitu: adanya harta kekayaan yang terpisah, mempunyai tujuan tertentu, mempunyai kepentingan pribadi, dan adanya struktur organisasi yang teratur. Daftar Negatif Indonesia (DNI) adalah suatu aturan yang memuat daftar bidang usaha yang sudah tertutup untuk melakukan investasi. Artinya, jika suatu bidang tidak termasuk dalam DNI, maka bidang usaha tersebut secara legal layak didirikan di wilayah Indonesia. Perizinan Sebagai pedoman pelaksanaan izin usaha industri telah dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Perindustrian Tahun 1989 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pemberian Izin Usaha Industri. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting untuk pengambilan keputusan suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan (Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan).

2.4 Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia (MSDM)

Suatu usaha perlu didukung oleh manajemen dan organisasi yang baik sebab sumber daya manusia yang ada haruslah disusun sesuai dengan tujuan perusahaan. Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek MSDM adalah perancangan struktur organisasi, perencanaan tenaga kerja, dan perencanaan program pelatihan.

Perancangan struktur organisasi, struktur organisasi dapat memperlihatkan hubungan pelaporan, alokasi tugas dan tanggung jawab, dan juga pengelompokan menurut fungsi.

Adapun jenis-jenis struktur organisasi antara lain: struktur fungsional, struktur divisional, struktur matriks, dan struktur organisasi campuran (Hibrid). Perencanaan tenaga kerja, pada fase perencanaan tenaga kerja ini adalah menentukan tenaga kerja pada posisi *top management*. Kemudian keperluan tenaga kerja dibawahnya, termasuk tenaga kerja pelaksana. Perusahaan harus mampu merencanakan melalui suatu proses perencanaan tenaga kerja. Perencanaan program pelatihan, Ada beberapa teknik yang dilakukan dalam program pelatihan (Siregar, 1991), yaitu: Orientasi isi, orientasi proses, dan orientasi gabungan.

2.5 Aspek Finansial

Dalam analisis finansial dilakukan perhitungan dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana gagasan usaha yang direncanakan dapat memberikan manfaat (*benefit*). Hasil perhitungan analisis finansial merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total benefit yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan dalam bentuk *present value* selama umur ekonomi proyek. Beberapa hal yang akan dianalisis pada aspek finansial yaitu: analisis investasi, *income statement* (laporan keuangan), *cashflow* (arus kas), dan metode evaluasi investasi (*payback periode*, *net present value*, dan *internal rate of return*).

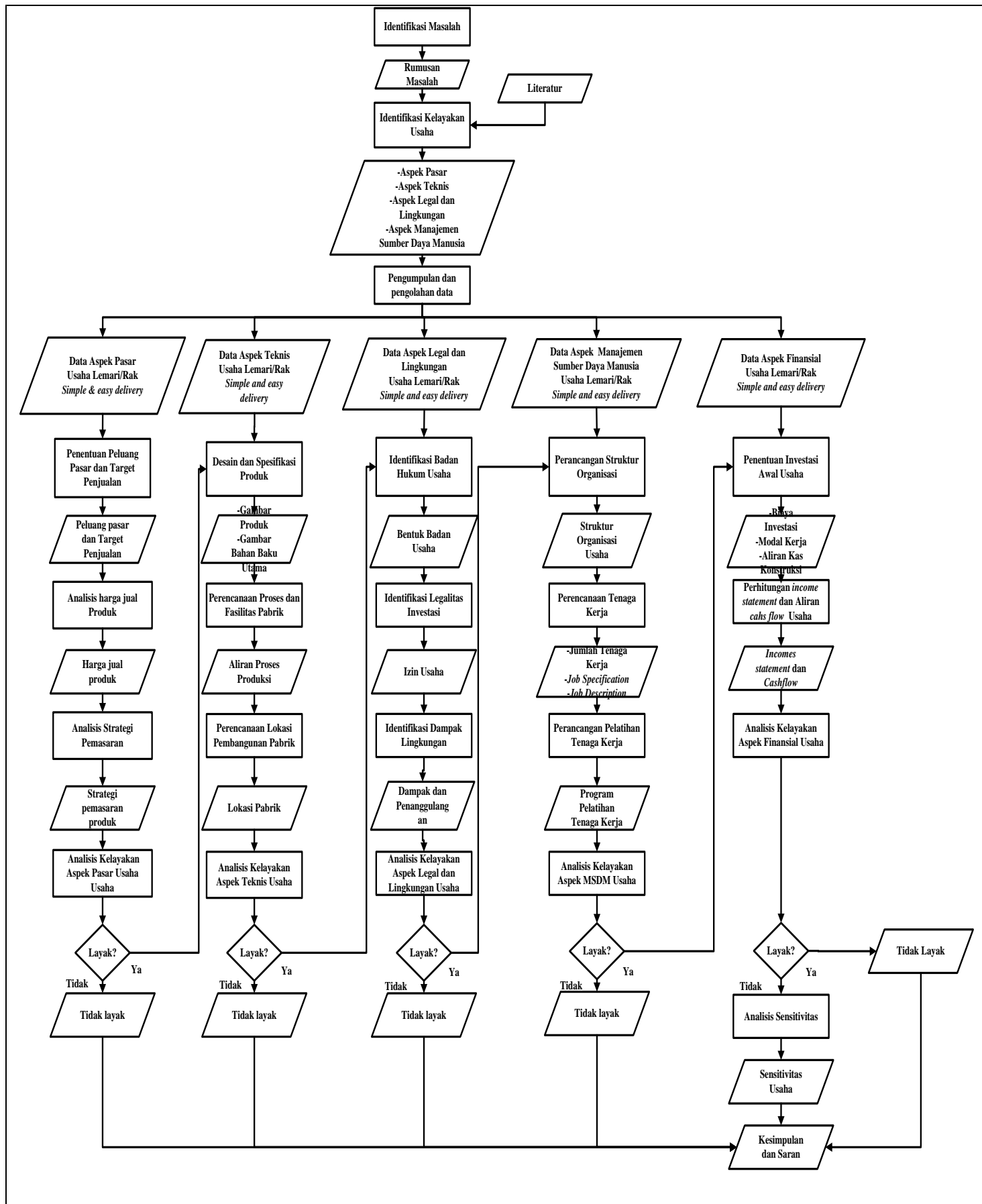
Analisis investasi, Modal yang digunakan untuk membiayai bisnis atau usaha, mulai dari biaya investasi yang terdiri dari biaya pra operasi, biaya investasi dalam aktiva tetap, hingga modal kerja. Sedangkan untuk memenuhi kebutuhan investasi, modal dapat dicari dari berbagai sumber dana yang ada. *Income statement* (laporan keuangan), adalah laporan yang menunjukkan jumlah pendapatan yang diperoleh dan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam suatu periode tertentu. Metode evaluasi investasi, menganalisis hasil metode yang digunakan yaitu *payback periode*, *net present value*, dan *internal rate of return*.

2.6 Analisis Sensitivitas

Untuk melihat pengaruh perubahan-perubahan dari parameter investasi, perlu dilakukan analisis sensitivitas investasi. Analisis sensitivitas dari rencana investasi yang melibatkan banyak parameter akan memperlihatkan aspek-aspek yang penting dari suatu permasalahan. Misalnya ada dugaan bahwa estimasi biaya tahunan dan nilai akhir suatu investasi akan sangat bervariasi nilainya. Dari analisis sensitivitas diketahui bahwa keputusan tidak sensitive terhadap perubahan estimasi nilai akhir, tetapi pada saat yang sama keputusan tersebut sensitif terhadap perubahan estimasi biaya tahunan.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisikan mengenai langkah-langkah pengerjaan laporan tugas akhir dengan melakukan studi kelayakan beberapa aspek yaitu, aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek manajemen sumber daya manusia, dan aspek finansial. Tahapan-tahapan yang akan dilakukan dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Flowchart Penelitian

4. HASIL DAN ANALISIS

4.1 Aspek Pasar

Pada aspek pasar diperoleh data permintaan dan penawaran. Pada permintaan produk *furniture* yang diperoleh berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) yaitu jumlah rumah tinggal baru di Kecamatan Cikarang yang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Pembangunan Rumah

Tahun	Bangunan (unit)
2008	12.3
2009	20.001
2010	22.003
2011	16.882
2012	19.417

Pada data penawaran diperoleh pada hasil wawancara kepada perusahaan sejenis yang berada di Kecamatan Cikarang, penawaran keseluruhan dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Data Penawaran

Tahun	Credenza (Unit)	Book Case (Unit)	Show Case (Unit)
2008	1.38	518	1.035
2009	1.434	538	1.075
2010	1.365	512	1.024
2011	1.403	526	1.052
2012	1.537	576	1.153

Setelah data Permintaan dan penawaran telah diperoleh, pada penentuan peluang pasar terlebih dahulu dilakukan permalan permintaan dan penawaran. Langkah-langkah proses peramalan antara lain: *plotting* data permintaan dan peramalan, pemilihan metode yang akan digunakan dengan membandingkan nilai *Mean Square Error* terkecil, Verifikasi data, dan memproyeksi data. Sehingga dapat ditentukan peluang pasar dan target penjualan untuk masing-masing produk dapat dilihat pada Tabel 3, 4, dan 5.

Tabel 3. Peluang Pasar dan Target Penjualan Type Credenza

Peluang pasar dan target produksi <i>Credenza</i>				
Tahun	Total Permintaan (a)	Total Penawaran (b)	Peluang Pasar (c = a - b)	Target Penjualan
2012	13.262	10.365	2.897	300
2013	13.869	11.279	2.591	300
2014	14.477	12.281	2.196	300
2015	15.084	13.381	1.702	300
2016	15.691	14.588	1.103	300

Tabel 4. Peluang Pasar dan Target Penjualan Type Book Case

Peluang pasar dan target produksi <i>Book Case</i>				
Tahun	Total Permintaan (a)	Total Penawaran (b)	Peluang Pasar (c = a - b)	Target Penjualan
2012	12.717	6.469	6.248	900
2013	13.317	7.07	6.246	900
2014	13.916	7.73	6.186	900
2015	14.516	8.454	6.062	900
2016	15.116	9.251	5.865	900

Tabel 5. Peluang Pasar dan Target Penjualan Type Show Case

Peluang pasar dan target produksi <i>Show Case</i>				
Tahun	Total Permintaan (a)	Total Penawaran (b)	Peluang Pasar (c = a - b)	Target Penjualan
2012	12.289	8.217	4.072	500
2013	12.875	8.946	3.929	500
2014	13.461	9.747	3.715	500
2015	14.048	10.626	3.422	500
2016	14.634	11.59	3.044	500

Penentuan harga jual produk, penentuan harga jual produk ditentukan dari hasil rata-rata harga pasar yang dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Harga Jual Produk

Type Produk	Harga Produk
<i>Credenza</i>	Rp 1.700.000
<i>Book Case</i>	Rp 2.700.000
<i>Show Case</i>	Rp 3.200.000

Penentuan Strategi Pemasaran, Pada strategi pemasaran yang akan dilakukan ini ditentukan lebih spesifik dari unsur 4P (*Product, Price, Place and Promotion*) yaitu *product* dan *promotion*.

4.2 Aspek Teknis

Pengumpulan dan pengolahan data aspek teknis yang akan memberikan informasi tentang kebutuhan apa saja yang perlu diperhatikan untuk menentukan layak atau tidaknya aspek teknis tersebut. Pendirian usaha lemari/rak *simple & easy delivery* terdapat aspek teknis yang diperlukan, diantaranya adalah data perencanaan proses dan fasilitas usaha lemari/rak *simple & easy delivery* dan data alternatif pendirian lokasi usaha. Pada perencanaan proses dan fasilitas dapat ditentukan dengan melihat peta proses operasi, setelah OPC diperoleh, selanjutnya dapat menghitung jumlah kebutuhan mesin dengan melihat waktu proses setiap mesin dan target produksi. Waktu proses setiap mesin dan target produksi dari ketiga produk yang diperlukan dapat dilihat pada Tabel 7 dan Tabel 8.

Tabel 7. Waktu Proses Mesin dan Target Produksi

Type Produk	Mesin	Waktu Proses (menit)	Target Produksi (unit)	Kebutuhan Waktu Proses (menit)
<i>Credenza</i>	Mj. Ukur	7.5	300	2.250
	Ms. Panel Saw	40		12.000
	Ms. Press	60		18.000
	Ms. Double Planner	76		22.800
	Ms. PVC Edge Banding	56		16.800
	Ms. Bor	55		16.500
<i>Book Case</i>	Mj. Ukur	9	900	8.100
	Ms. Panel Saw	48		43.200
	Ms. Press	60		54.000
	Ms. Double Planner	88		79.200
	Ms. PVC Edge Banding	65		58.500
	Ms. Bor	35		31.500
<i>Show Case</i>	Mj. Ukur	7.5	500	3.750
	Ms. Panel Saw	40		20.000
	Ms. Press	60		30.000
	Ms. Double Planner	50		25.000
	Ms. PVC Edge Banding	70		35.000
	Ms. Bor	50		25.000

Tabel 8. Total Kebutuhan Mesin

Mesin	Total Kebutuhan waktu Proses (menit)	Kebutuhan Mesin	Total kebutuhan Mesin (unit)
Mj. Ukur	14.100	0.109	1
Ms. Panel Saw	75.200	0.580	1
Ms. Press	102.000	0.787	1
Ms. Double End Planner	127.000	0.980	1
Ms. PVC Edge Banding	110.300	0.851	1
Ms. Bor	73.000	0.563	1

Penentuan lokasi pabrik lemari/rak *Easy Delivery & Simple Furniture* diperoleh perusahaan dengan mempertimbangkan ketersediaan kriteria maupun spesifikasi sesuai kebutuhan perusahaan. Spesifikasi yang ditentukan dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9. Perbandingan Tiga Alternatif Lokasi Pembangunan Pabrik Lemari/Rak *Simple & Easy Delivery*

No	Alternatif Lokasi	Kriteria Penentuan Lokasi				
		Akses Bahan Baku (± 5 Km ²)	Akses Jalan Raya (transportasi)	Sumber tenaga kerja	Ketersediaan Listrik dan Air	Harga Tanah/ m ² (Rp)
1	Pasir Gombang, Cikarang Utara	Tersedia	Tersedia akses jalan raya dan dekat dengan jalan Tol	Dekat dari pemukiman dan pusat perbelanjaan	Baik	850,000
2	Gatot Subroto, Cikarang Utara	Tidak Tersedia	Tersedia akses jalan raya dan merupakan jalur utama Cikarang-Karawang	Jauh dari pemukiman dan banyak lahan kosong	Kurang baik	700.000
3	Sumbawa, Cikarang Barat	Tersedia	Tersedia akses jalan raya	Jauh dari pemukiman dan dekat kawasan industri	Baik	1.000,000

Lokasi yang dipilih oleh perusahaan sebagai tempat pembangunan pabrik lemari/rak *simple & easy delivery furniture* ini setelah dilakukan pembobotan spesifikasi adalah lokasi Pasir Gombang karena pembobotannya lebih besar yaitu 80%.

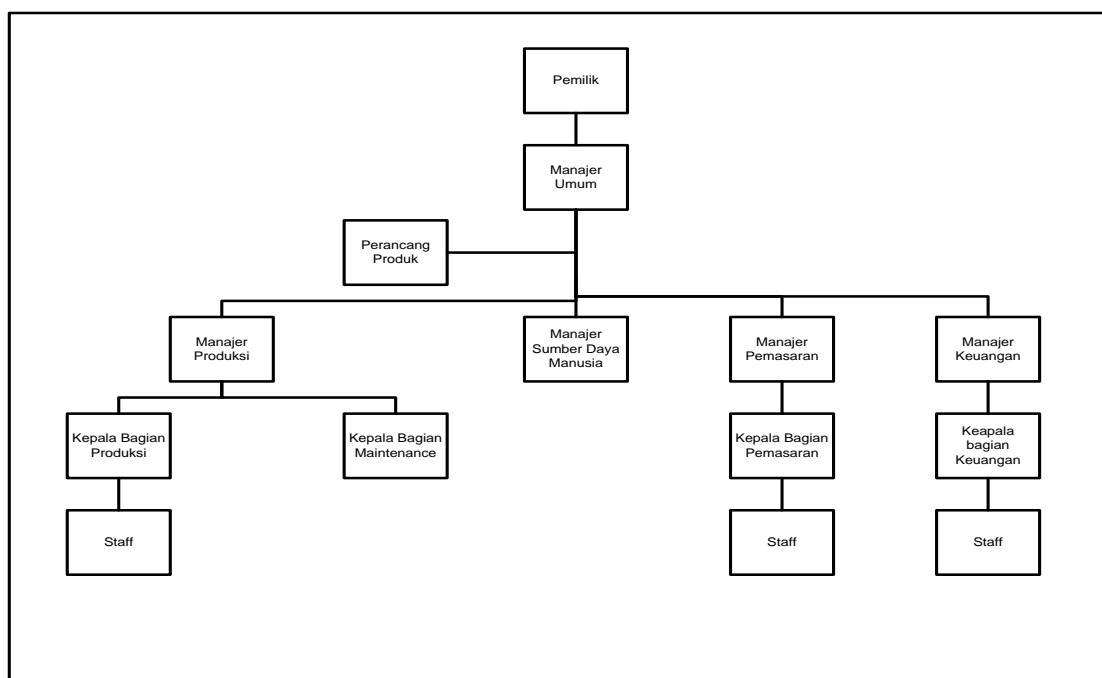
4.3 Aspek Legal dan Lingkungan

Bentuk badan hukum pendirian usaha lemari/rak *simple & easy delivery* yang akan didirikan adalah usaha perseorangan dan investasi tidak termasuk dalam daftar Negatif Investasi (DNI). Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi dalam mendirikan usaha perseorangan lemari/rak *Easy Delivery & Simple Furniture* salah satunya adalah surat untuk perizinan atau pembebasan lahan untuk mendirikan pabrik lemari/rak *Easy Delivery & Simple*, yang terdiri dari Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kecamatan Cikarang.

Dalam kegiatan produksi hasil limbah yang dihasilkan adalah serbuk/serpihan kayu hasil pemesinan dan sisa penggunaan bahan baku dan sampah yang dihasilkan oleh kegiatan/aktifitas operator didalam pabrik. Pembuatan produk lemari/rak *easy delivery & simple furniture* ini menggunakan bahan baku olahan kayu yang tidak mudah terurai jika hanya dibuang dan ditimbun dalam suatu tempat. Maka perusahaan perlu melakukan identifikasi dampak limbah dan merencanakan penanggulangan limbah tersebut.

4.4 Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia

Struktur organisasi usaha lemari/rak *simple & easy delivery* dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Struktur Organisasi

Struktur organisasi yang digunakan adalah struktur organisasi fungsional yaitu menentukan pengelompokan pekerjaannya berdasarkan fungsi, sehingga kegiatan yang fungsinya sama terkumpul pada satu bagian. Pada perencanaan tenaga kerja, perusahaan menentukan jumlah tenaga kerja produksi sesuai dengan stasiun kerja yang telah ditentukan pada aspek teknis. Jumlah stasiun selama 5 periode berturut-turut adalah 6 stasiun kerja, jumlah dari hasil *job desc* dan *job spec* yang diperoleh adalah 22 karyawan yang dibutuhkan oleh perusahaan.

Pada perancangan program pelatihan, staff keuangan melakukan pelatihan mengaudit keuangan perusahaan dari faktor pembelian bahan dan data penjualan produk, Staff produksi pelatihan pengoperasian mesin produksi, pembacaan OPC, dan pembacaan gambar desain produk. Staff pemasaran, pelatihan untuk promosi berdasarkan kelebihan yang dimiliki perusahaan baik produk maupun keunggulan lainnya untuk dipasarkan.

4.5 Aspek Finansial

Pada umumnya proses aspek finansial melakukan perhitungan biaya investasi awal, perhitungan *Income Statement & Cashflow*, perhitungan *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)* untuk perhitungan MARR, digunakan rata-rata suku bunga deposito sebesar 6% ditambah dengan resiko usaha sebesar 5%. Jadi, MARR yang digunakan adalah 11%. Biaya investasi yang dikeluarkan selama masa pembangunan usaha lemari/rak *easy delivery & simple furniture* sebesar Rp 2,687,813,000 dan investasi tanpa tanah Rp. 2,262,813,000.

Perhitungan *income statement* dan *cashflow* selama umur analisis usaha dapat dilihat pada Tabel 10 dan Tabel 11.

Tabel 10. Perhitungan *Income Statement*

Uraian	Tahun														
	1			2			3			4			5		
Produk	Credenza	Book Case	Show Case	Credenza	Book Case	Show Case	Credenza	Book Case	Show Case	Credenza	Book Case	Show Case	Credenza	Book Case	Show Case
STATISTIK															
Volume Penjualan	300	900	500	300	900	500	300	900	500	300	900	500	300	900	500
Harga Produk	1.700.000	2.700.000	3.200.000	1.780.000	2.850.000	3.300.000	1.874.250	2.976.750	3.520.000	1.967.963	3.125.500	3.704.400	2.066.361	3.201.867	3.889.620
PENDAPATAN															
Pendapatan Hasil Penjualan Produk	510.000.000	2.430.000.000	1.600.000.000	538.500.000	2.551.500.000	1.680.000.000	562.275.000	2.679.075.000	1.754.000.000	590.386.750	2.813.028.750	1.857.200.000	619.908.188	2.953.680.188	1.944.810.000
Pendapatan Hasil Penjualan Limbah	2.550.000	12.150.000	8.000.000	2.677.500	12.757.500	8.400.000	2.811.375	13.395.375	8.820.000	2.951.944	14.065.144	9.201.000	3.099.541	14.760.401	9.724.850
Total Pendapatan	512.550.000	2.442.150.000	1.608.000.000	541.177.500	2.564.257.500	1.688.400.000	565.086.375	2.692.470.375	1.762.820.000	593.338.694	2.827.093.894	1.866.401.000	623.007.729	2.968.440.589	1.954.534.850
1 Biaya Langsung															
Biaya Bahan Langsung															
-Bahan Baku Langsung		2.022.780.000		3.068.919.000		3.222.364.950		3.383.483.188		3.543.601.426		3.704.719.664		3.864.837.901	
Tenaga Kerja Langsung															
-Biaya Karyawan Pabrik		331.500.000		340.075.000		349.670.750		358.281.688		366.902.626		375.533.564		384.164.501	
Total Biaya Langsung		2.354.280.000		3.408.994.000		3.572.035.700		3.741.764.876		3.910.504.052		4.080.253.228		4.248.999.402	
2 Biaya Tidak Langsung															
-Tenaga Kerja Tak Langsung		188.500.000		197.925.000		207.350.250		216.775.500		226.200.750		235.626.000		245.051.250	
-Maintenance Mesin dan Peralatan		43.651.650		45.853.225		48.054.800		50.256.375		52.457.950		54.659.525		56.861.100	
-Listrik, Air dan Telepon		24.000.000		26.400.000		28.800.000		31.200.000		33.600.000		36.000.000		38.400.000	
-Operasional Kendaraan dan Promosi		30.000.000		33.000.000		36.000.000		39.000.000		42.000.000		45.000.000		48.000.000	
Total Biaya Tidak Langsung		496.151.650		507.178.225		519.205.050		531.231.875		543.258.700		555.285.525		567.312.350	
Total Biaya		2.850.431.650		3.916.172.225		4.091.240.750		4.273.000.751		4.453.758.752		4.635.508.753		4.816.311.752	
Pajak Bumi dan Bangunan		1.147.550		1.147.550		1.147.550		1.147.550		1.147.550		1.147.550		1.147.550	
Pajak Penghasilan		203.830.425		215.940.095		229.330.313		243.390.107		258.151.955		273.661.701		289.812.450	
Pajak		1.149.680.475		1.363.567.640		1.576.668.413		1.794.688.207		2.011.910.206		2.239.319.256		2.476.772.350	
Total Biaya dan Pajak		2.999.112.125		4.279.739.865		4.667.909.163		5.067.688.958		5.465.668.958		5.874.827.989		6.293.084.102	
Keuntungan Sebelum Pajak		113.437.875		127.077.635		149.199.250		170.789.427		191.991.248		216.590.111		245.356.487	
Pajak Penghasilan		203.830.425		215.940.095		229.330.313		243.390.107		258.151.955		273.661.701		289.812.450	
Pajak		203.830.425		215.940.095		229.330.313		243.390.107		258.151.955		273.661.701		289.812.450	
Keuntungan Setelah Pajak		(90.392.550)		(88.862.460)		(80.131.063)		(72.601.680)		(66.160.707)		(59.570.596)		(53.713.913)	

Tabel 11. Perhitungan *Cash Flow*

URAIAN	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
SALDO AWAL		Rp -	Rp 457,075,585	Rp 653,532,668	Rp 948,844,133	Rp 1,337,390,602
CASH IN FLOW						
Penerimaan Penjualan		Rp 4,562,700,000	Rp 4,790,835,000	Rp 5,030,376,750	Rp 5,281,895,588	Rp 5,545,990,367
TOTAL CASH IN FLOW		Rp 4,562,700,000	Rp 4,790,835,000	Rp 5,030,376,750	Rp 5,281,895,588	Rp 5,545,990,367
CASH OUTFLOW						
Investasi Tanpa Tanah	Rp 2,262,813,000					
Total Biaya langsung		Rp 3,254,280,000	Rp 3,416,994,000	Rp 3,587,843,700	Rp 3,767,235,885	Rp 556,610,193
Total Biaya tidak langsung		Rp 491,950,750	Rp 508,927,333	Rp 524,052,744	Rp 539,934,426	Rp -
Pajak Penghasilan		Rp 203,830,425	Rp 215,940,095	Rp 229,330,313	Rp 243,390,107	Rp -
Pajak Bumi dan Bangunan		Rp 1,147,550	Rp 1,147,550	Rp 1,147,550	Rp 1,147,550	Rp 1,147,550
Pokok Pinjaman			Rp 296,953,250	Rp 296,953,250	Rp 296,953,250	Rp 296,953,250
Bunga Pinjaman		Rp 154,415,690	Rp 154,415,690	Rp 95,737,728	Rp 44,687,901	Rp -
TOTAL CASH OUT FLOW	Rp 2,262,813,000	Rp 4,105,624,415	Rp 4,594,377,917	Rp 4,735,065,285	Rp 4,893,349,119	Rp 854,710,993
NET CASH FLOW	Rp (2,262,813,000)	Rp 457,075,585	Rp 196,457,083	Rp 295,311,465	Rp 388,546,469	Rp 4,691,279,374
Pembiayaan						
Modal Sendiri Tanpa Tanah	Rp 2,262,813,000	Rp -	Rp -	Rp 41	Rp 2	Rp -
Total Pembiayaan	Rp 2,262,813,000	Rp -	Rp -	Rp 41	Rp 2	Rp -
SALDO AKHIR	Rp -	Rp 457,075,585	Rp 653,532,668	Rp 948,844,133	Rp 1,337,390,602	Rp 6,028,669,976

Metode-metode yang digunakan dalam menganalisis aspek finansial adalah *Payback Periode* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Inernal Rate of Return* (IRR). Perhitungan metode-metode ini dapat dilihat pada Tabel 12. dan Rekapitulasinya terdapat pada Tabel 13.

Tabel 12. Perhitungan *Net Cash Flow* dan kumulatif

URAIAN	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
<i>NET CASH FLOW</i>	Rp(2,262,813,000)	Rp 457,075,585	Rp 196,457,083	Rp 295,311,465	Rp 388,546,469	Rp 4,691,279,374
Kumulatif	Rp(2,262,813,000)	Rp (1,805,737,415)	Rp (1,609,280,332)	Rp (1,313,968,867)	Rp (925,422,398)	Rp 3,765,856,976

Tabel 13. Rekapitulasi *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*

<i>Payback Period</i>	4 Tahun 2 Bulan
<i>Net Present Value</i>	Rp1,409,314,008
<i>Internal Rate of Return</i>	26.04%

4.6 Analisis Sensitivitas

Parameter yang dipilih dalam analisis sensitivitas pada penelitian antara lain yaitu Penurunan pendapatan perusahaan yang berasal dari penurunan target penjualan produk *Credenza*, *Book Case*, dan *Show Case* dan kenaikan biaya produksi yang berasal dari kenaikan biaya tenaga kerja yang dipekerjakan selama bisnis ini dijalankan.

Tabel 14. Analisis Sensitivitas

Sensitivitas	Kondisi	Catatan
Penurunan harga jual produk, dengan asumsi volume penjualan tetap	Penurunan harga jual produk sebesar 10%, dan IRR menjadi 11,94%.	Analisis kelayakan berdasarkan penurunan harga jual produk sensitif, karena ada kemungkinan perusahaan yang sudah berjalan meningkatkan kualitas produk.
Kenaikan Biaya Tenaga Kerja, dengan asumsi harga penjualan produk tetap	Kenaikan biaya tenaga kerja sebesar 10%, dan IRR menjadi 9,7 %.	Analisis kelayakan berdasarkan kenaikan biaya tenaga kerja tidak sensitif karena upah tenaga kerja tidak pernah naik melebihi 5% setiap tahunnya.

5. KESIMPULAN

Kesimpulan dari kelima aspek tersebut dan dari analisis sensitivitas, yang pertama berdasarkan aspek pasar, usaha lemari/rak *simple & easy delivery* layak didirikan untuk 5 tahun kedepan. Hal ini didasarkan pada tersedianya peluang pasar, harga jual produk yang kompetitif dan adanya strategi pemasaran yang lebih unggul dan berbeda dari pesaing.

Berdasarkan aspek teknis, usaha lemari/rak *simple & easy delivery* layak didirikan. Hal ini didasarkan pada spesifikasi produk yang sesuai dengan permintaan konsumen, pada proses produksi usaha dapat memenuhi kapasitas produksi sesuai target penjualan, dan lokasi yang digunakan memiliki spesifikasi yang mendukung usaha lemari/rak *simple & easy delivery*.

Berdasarkan aspek legal dan lingkungan, rencana pendirian usaha lemari/rak *simple & easy delivery* dikatakan layak karena memenuhi persyaratan pembuatan usaha yaitu memiliki badan usaha yang berbentuk perseorangan, tidak ada pada Daftar Negatif Investasi (DNI).

Selain itu, perusahaan dapat menanggulangi limbah yang ditimbulkan selama proses produksi lemari/rak *simple & easy delivery* dijalankan.

Berdasarkan aspek manajemen sumber daya manusia, usaha lemari/rak *simple & easy delivery* dinyatakan layak karena tersedia struktur organisasi yang menunjang kegiatan usaha, adanya tenaga kerja yang sesuai dengan kebutuhan tenaga kerja dan memiliki program pelatihan kerja yang diinginkan perusahaan.

Berdasarkan aspek finansial, usaha lemari/rak *simple & easy delivery* layak didirikan karena waktu pengembalian investasi (*Payback Periode*) lebih pendek dari pada waktu ekonomis usaha, yaitu selama 4 Tahun 2 Bulan, nilai *Net Present Value* (NPV) lebih besar dari pada nol yaitu sebesar Rp 1.409.314.008, nilai dari *Internal Rate of Return* (IRR) lebih besar dari pada nilai *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR), yaitu sebesar 26.04%.

Hasil perhitungan sensitivitas menunjukkan bahwa usaha lemari/rak *simple & easy delivery* masih dinyatakan layak apabila penurunan harga jual produk tidak lebih dari 10%. Usaha lemari/rak *simple & easy delivery* masih dinyatakan layak apabila kenaikan gaji tenaga kerja tidak lebih dari 10%.

REFERENSI

- Jakfar, Kasmir, 2010, *Studi Kelayakan Bisnis*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Siregar, Ali Basyah, 1991, *Analisis Kelayakan Pabrik*, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Suliyanto, Dr, 2011, *Studi Kelayakan Bisnis*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Suryana, Dr, M.Si., 2006, *Kewirausahaan*, Salemba Empat, Jakarta.
- Umar, Husein, 2001, *Studi Kelayakan Bisnis*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.