

**STUDI KELAYAKAN BISNIS  
PENDIRIAN PABRIK BATA RINGAN  
DI KABUPATEN SUBANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana  
dalam bidang ilmu Teknik Industri

**Disusun oleh :**

**Nama** : Hendri Yonathan Gandhi

**NPM** : 2013610140



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG**

**2018**

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG**

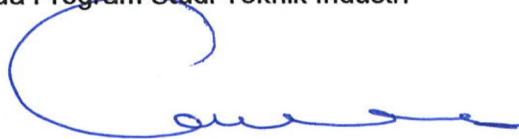


Nama : Hendri Yonathan Gandhi  
NPM : 2013610140  
Program Studi : Teknik Industri  
Judul Skripsi : Studi Kelayakan Bisnis Pendirian Pabrik Bata Ringan  
di Kabupaten Subang

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

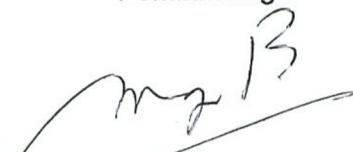
Bandung, July 2018

Ketua Program Studi Teknik Industri



(Dr. Carles Sitompul)

Pembimbing I



(Inge Barlian, Dra., Ak., M.Sc.)

Pembimbing II



(Arip Budiono, S.T., M.B.A., M.Kom.)



**Program Studi Teknik Industri  
Fakultas Teknik Industri  
Universitas Katolik Parahyangan**



**Pernyataan Tidak Mencontek atau Melakukan Tindakan Plagiat**

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Hendri Yonathan Gandhi

NPM : 2013610140

Dengan Ini menyatakan bahwa Skripsi dengan judul :

“Studi Kelayakan Bisnis Pendirian Pabrik Bata Ringan di Kabupaten Subang”

Adalah hasil pekerjaan saya dan seluruh ide, pendapat, atau materi dari sumber lain, telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan jika pernyataan ini tidak sesuai dengan kenyataan, maka saya bersedia menanggung sanksi yang akan dikenakan kepada saya.

Bandung, 21 Juni 2018

Hendri Yonathan Gandhi

(2013610140)

## ABSTRAK

Sebagai negara berkembang Indonesia memiliki pertumbuhan pembangunan yang masih relatif tinggi. Tingkat pembangunan di daerah kabupaten relatif lebih tinggi dibandingkan di daerah perkotaan. Setiap kegiatan pembangunan umumnya membutuhkan bata. Toko Bangunan PLB adalah salah satu perusahaan besar yang menjalankan usaha distribusi dan retail bahan bangunan di Kabupaten Subang. Sejak tahun 2010 TB. PLB mulai memasarkan adanya permintaan bata ringan, namun hingga sekarang bata ringan masih harus dikirim dari luar kabupaten dan membutuhkan waktu pengiriman tiga sampai dengan lima hari kerja. Waktu pengiriman yang lama membuat banyak konsumen enggan menggunakan bata ringan. Kondisi inilah yang mendorong Bapak YG selaku pemilik TB. PLB untuk mendirikan pabrik bata ringan di Kabupaten Subang. Namun sebelum menjalankan bisnis, Bapak YG membutuhkan studi pendahuluan yang menyeluruh dan komperhensif.

Studi kelayakan menilai suatu usaha secara komperhensif dari beberapa aspek yaitu, aspek pasar, aspek teknis, aspek hukum, dan aspek keuangan. Adapun seluruh data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari wawancara, data perusahaan, dan observasi langsung. Penelitian berlangsung selama tujuh bulan di Kabupaten Subang. Dalam aspek pasar penelitian ini menggunakan metode *SWOT*, *Segmenting*, dan *Targeting*. Sedangkan tinjauan aspek teknisnya membahas proses produksi, kapasitas produksi, tata letak fasilitas, ketenagakerjaan dan pengelolaan lingkungan hidup. Tinjauan aspek hukum membahas keperluan perizinan dan ketentuan perpajakan. Tinjauan aspek keuangan membahas laporan-laporan keuangan yang terdiri dari neraca, laporan laba rugi, dan proyeksi arus kas, selain itu dibahas juga mengenai evaluasi keuangan dengan metode periode pengembalian, nilai bersih sekarang, indeks laba, dan tingkat pengembalian internal.

Setelah meninjau berbagai aspek, bisnis pendirian pabrik bata ringan di Kabupaten Subang dikatakan layak untuk aspek pasar, aspek teknis, aspek hukum, dan aspek keuangan. Melalui evaluasi keuangan didapatkan bahwa bisnis ini memerlukan investasi awal sebesar tiga miliar tiga ratus juta Rupiah, memiliki tingkat pengembalian internal sebesar 38,61 %, dan periode pengembalian selama 2,89 tahun.

## **ABSTRACT**

*As a developing countries Indonesia has a relatively high construction growth. The level of development in the suburban areas is relatively higher than in urban areas. Every construction activity generally requires bricks. PLB Home Depo is one of the big companies that run the distribution and retail business of Building Materials in Subang Regency. Since 2010 TB. PLB began to market the demand for lightweight bricks, but until now the bricks still have to be shipped from outside the district and take three to five business days. Long delivery time makes many consumers are reluctant to use lightweight bricks. This condition encourages Mr. YG as the owner of TB. PLB to establish a lightweight brick factory in Subang Regency. But before running a business Mr. YG required preliminary and comprehensive study.*

*Feasibility study review a business comprehensively from several aspects namely, market aspects, technical aspects, legal aspects, and financial aspects. As for all data used in this study comes from interviews, company data, and live observation. The study lasted for seven months in Subang Regency. In the market aspect of this research using SWOT, Segmenting, and Targeting methods. While the technical aspects review discusses the production process, production capacity, facility layout, employment, and environmental management. Review of legal aspects discusses the requirements of licensing and tax provisions. The review of the financial aspects discusses the financial statements consisting of the balance sheet, the profit loss statement and the cash flow projection, as well as the financial evaluation with the method of payback period, net present value, benefit cost ratio, and internal rate of return.*

*After reviewing various aspects, the business of establishing a lightweight brick factory in Subang Regency is said to be feasible for market aspects, technical aspects, legal aspects, and financial aspects. Through the financial evaluation it is found that this business requires an initial investment of three billion three hundred million Rupiah, has an internal rate of return of 38.61%, and a payback period of 2.89 Years.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah yang Maha Kuasa, karena berkat rahmat dan kasih karuniaNya seluruh kegiatan penelitian dan penyusunan ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan karya ilmiah dengan judul Studi Kelayakan Bisnis Pendirian Pabrik Bata Ringan di Kabupaten Subang, dimaksudkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana di Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa keberhasilannya tidak dicapai seorang diri, melainkan bersama pihak-pihak yang membimbing, membantu, dan mendukung penulis. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun karya ilmiah ini. Penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus sebagai Sumber, Harapan, Kekuatan, dan Iman penulis. Semoga karya ini dapat menjadi alat keselamatannya
2. Bapak YG dan Ibu MTL selaku orang tua penulis yang memberikan dukungan moral dan materil.
3. Ibu Inge Barlian, Dra., Ak., M.Sc. dan Bapak Arip Budiono, S.T., M.B.A., M.Kom. selaku dosen pembimbing penulis, atas bimbingannya selama penulis melaksanakan penelitian ini.
4. Saudari Nancy Giovani, S.AB selaku pasangan hidup penulis yang selalu setia memberikan semangat.
5. Adrian Bernard, S.E., Adrianus Ryan, A.Md.Par., Andres Linardi, S.Farm., Benediktus Herianto A. G., S.T., Calvin Hyes B., S.H., Enrico N. Sembiring, S.H., Fabianto Cendana, S.T., Reinhart Rasidi, S.Farm., Valentino Mote, A.Md.Par., Yandhika H., S.T. yang tergabung dalam *HouseVanGandhi*, atas dukungannya.
6. Steven Taliem, S.T., Steven Teja P., S.T., Garry Cahyadi, S.T., Gabriela Andre A., S.T., Lauwni Giovani, S.T., Stephanie Andriani, S.T. selaku sahabat seperjuangan, atas dukungannya.
7. Bapak Petrus Djating, S.T., M.B.A. Selaku pemilik PT. Samacon, atas ilmu dan bimbingan selama melakukan penelitian.
8. Kepala Jurusan Teknik Industri Dr. Carles Sitompul, dosen Wali, seluruh dosen, staf pengajar, staf administratif, dan pekarya Jurusan Teknik Industri, Fakultas Teknologi Industri UNPAR.

9. Seluruh pihak yang turut berkontribusi dalam penyusunan karya ilmiah ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa karya ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya jika selama masa penelitian dan didalam penulisan karya ilmiah ini, terdapat pihak-pihak yang merasa dirugikan karena tindakan dan tulisan penulis yang kurang berkenan.

Akhir kata, jika ada sumur di ladang, bolehlah kita menumpang mandi, jika ada umur panjang, boleh kita bertemu lagi. Coba semut makan selasih, cukup sekian dan terima kasih.

Bandung, 21 Juni 2018

Hendri Y. Gandhi

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>I-1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	I-1
1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah .....	I-6
1.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi .....	I-7
1.4 Tujuan Penelitian .....	I-8
1.5 Manfaat Penelitian .....	I-8
1.6 Metodologi Penelitian .....	I-9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>II-1</b>
II.1 Studi Kelayakan Bisnis .....	II-1
II.1.1 Definisi Studi Kelayakan Bisnis .....	II-1
II.1.2 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis .....	II-2
II.1.3 Langkah-langkah Studi Kelayakan Bisnis .....	II-4
II.1.3 Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis .....	II-5
II.2 <i>Segmenting Targeting and Positioning</i> .....	II-7
II.2.1 <i>Segmenting</i> .....	II-7
II.2.2 <i>Targeting</i> .....	II-8
II.3 <i>Strenghts, Weakness, Opportunities, Threats (SWOT)</i> .....	II-8
II.4 Bentuk-Bentuk Badan Usaha .....	II-9
II.5 Surat-Surat Izin Usaha .....	II-11
II.6 Nilai Waktu dari Uang .....	II-14
II.7 Laporan-Laporan Keuangan .....	II-15



II.8 Evaluasi Keuangan.....	II-16
II.8.1 <i>Net Present Value (NPV)</i> .....	II-16
II.8.2 <i>Rate of Return (ROR)</i> .....	II-17
II.8.3 <i>Payback Period (PBP)</i> .....	II-18
II.8.3 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	II-18

### **BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA..... III-1**

III.1 Bata Ringan dan Komposisinya .....	III-1
III.2 Aspek Pasar .....	III-3
III.2.1 Segmentasi Pasar .....	III-4
III.2.2 Penargetan Pasar .....	III-7
III.2.3 <i>Strenghts, Weakness, Opportunities, Threats (SWOT)</i> .....	III-8
III.2.4 Data Historis Penjualan .....	III-10
III.3 Aspek Teknis .....	III-12
III.3.1 Penentuan Target Penjualan .....	III-12
III.3.2 Teknologi Produksi dan Jumlah Mesin .....	III-14
III.3.3 Konsumsi Daya Listrik .....	III-20
III.3.4 Proses Produksi .....	III-22
III.3.5 Pengelolaan Lingkungan Hidup .....	III-23
III.3.6 Penentuan Tenaga Kerja.....	III-25
III.3.7 Lokasi Usaha dan Rancangan Lantai Operasi.....	III-29
III.4 Aspek Hukum .....	III-36
III.4.1 Bentuk Badan Usaha.....	III-36
III.4.2 Surat-surat Izin Usaha.....	III-38
III.4.3 Ketentuan Umum Perpajakan.....	III-41
III.5 Aspek Keuangan .....	III-43
III.5.1 Harga Pokok Produksi ( HPP) .....	III-43
III.5.2 Neraca Keuangan dan Investasi Awal .....	III-51
III.5.3 Laporan Laba / Rugi .....	III-55
III.5.4 Laporan Arus Kas.....	III-59
III.5.5 Evaluasi Keuangan Usaha .....	III-61
III.5.5.1 Periode Pengembalian .....	III-62
III.5.5.2 Nilai Bersih Sekarang.....	III-62
III.5.5.3 Indeks Laba.....	III-63

III.5.5.4 Tingkat Pengembalian Internal .....	III-64
---	--------

**BAB IV ANALISIS.....IV-1**

IV.1 Analisis Ide Bisnis.....	IV-1
IV.1.1 Kekurangan dan Kelebihan Bata Ringan dengan Bata Merah	IV-2
IV.2 Analisis Aspek Pasar .....	IV-3
IV.2.1 Analisis Segmen Pasar dan Target Pasar .....	IV-5
IV.2.2 Analisis <i>SWOT</i> .....	IV-7
IV.3 Analisis Aspek Teknis .....	IV-9
IV.3.1 Analisis Teknologi Produksi dan Proses Produksi.....	IV-9
IV.3.2 Analisis Dampak Lingkungan Hidup.....	IV-10
IV.3.3 Analisis Ketenagakerjaan .....	IV-11
IV.3.4 Analisis Rancangan Lantai Operasi dan Tempat Usaha .	IV-13
IV.4 Analisis Aspek Hukum .....	IV-14
IV.4.1 Analisis Bentuk Badan Usaha dan Perizinan Usaha .....	IV-14
IV.4.2 Analisis Ketentuan Perpajakan.....	IV-15
IV.5 Analisis Aspek Finansial .....	IV-16
IV.5.1 Laporan Harga Pokok Produksi .....	IV-17
IV.5.2 Laporan Neraca Keuangan .....	IV-17
IV.5.3 Laporan Laba / Rugi .....	IV-18
IV.5.4 Laporan Proyeksi Arus Kas.....	IV-19
IV.5.5 Analisis Evaluasi Keuangan Usaha.....	IV-19

**BAB V Kesimpulan dan Saran .....V-1**

V.1 Kesimpulan .....	V-1
V.2 Saran .....	V-1

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Jumlah Rumah Tangga di Subang .....	I-1
Tabel III.1 Keunggulan Bata Ringan .....	III-2
Tabel III.2 Profil Konsumen Pembangun Pribadi .....	III-4
Tabel III.3 Profil Konsumen Pembangun Kontraktor Konvensional .....	III-6
Tabel III.4 Profil Konsumen Pembangun Konsultan Arsitektur .....	III-7
Tabel III.5 Data Penjualan .....	III-10
Tabel III.6 Rata-Rata Penjualan Pertoko Perbulan .....	III-13
Tabel III.7 Target Penjualan Bulanan .....	III-13
Tabel III.8 Kapasitas Harian .....	III-19
Tabel III.9 Kapasitas Bulanan .....	III-20
Tabel III.10 Konsumsi Daya Listrik Permesin .....	III-20
Tabel III.11 Konsumsi Daya Listrik Penerangan dan Pengairan .....	III-21
Tabel III.12 Konsumsi Daya Listrik Total .....	III-21
Tabel III.13 Identifikasi <i>Hazzard</i> .....	III-24
Tabel III.14 Daftar Tenaga Kerja .....	III-27
Tabel III.15 Jam Kerja .....	III-29
Tabel III.16 Daftar Luas Area-Area .....	III-30
Tabel III.17 Kebutuhan Luas Area Lantai Produksi .....	III-30
Tabel III.18 Kebutuhan Luas Area Lantai Kantor .....	III-32
Tabel III.19 Kebutuhan Luas Area Sarana Penunjang .....	III-33
Tabel III.20 Kebutuhan Luas Area Total .....	III-34
Tabel III.21 Kelengkapan CV .....	III-37
Tabel III.22 Kelengkapan IMB .....	III-39
Tabel III.23 Kelengkapan HO .....	III-39
Tabel III.24 Kelengkapan Izin Prinsip .....	III-40
Tabel III.25 Kelengkapan SIUI .....	III-41
Tabel III.26 Tarif Pajak .....	III-42
Tabel III.27 Daftar Harga Material (dalam ribu) .....	III-44
Tabel III.28 Perhitungan Mateial Langsung (dalam ribu) .....	III-44
Tabel III.29 Daftar Upah (dalam ribu).....	III-46

Tabel III.30 Daftar Komponen <i>Overhead</i> (dalam ribu) .....	III-46
Tabel III.31 Perhitungan Biaya Perawatan per-bulan (dalam ribu) .....	III-46
Tabel III.32 Tarif Depresiasi PPh Ps.10 (dalam ribu) .....	III-47
Tabel III.33 Perhitungan Biaya Depresiasi Bulanan (dalam ribu) .....	III-48
Tabel III.34 Perhitungan Biaya Konsumsi Listrik Tahunan (dalam ribu) .....	III-49
Tabel III.35 Harga Pokok Penjualan (dalam ribu) .....	III-50
Tabel III.36 Biaya Membangun (dalam ribu) .....	III-52
Tabel III.37 Biaya Pembelian Mesin (dalam ribu) .....	III-52
Tabel III.38 Biaya Pembelian Alat Kantor (dalam ribu) .....	III-53
Tabel III.39 Daftar Investasi Awal (dalam ribu) .....	III-53
Tabel III.40 Neraca Keuangan .....	III-54
Tabel III.41 Daftar Biaya-biaya Operasional.....	III-56
Tabel III.42 Biaya Gaji Karyawan (dalam ribu) .....	III-56
Tabel III.43 Perhitungan Biaya-biaya Operasional (dalam juta) .....	III-57
Tabel III.44 Laba / Rugi .....	III-58
Tabel III.45 Arus Kas (dalam juta) .....	III-60
Tabel III.46 WACC.....	III-61
Tabel III.47 Periode Pengembalian (dalam ribu) .....	III-62
Tabel III.48 Nilai Bersih Sekarang (dalam ribu) .....	III-62
Tabel III.49 Indeks Laba (dalam ribu) .....	III-63
Tabel III.50 Tingkat Pengembalian Internal (dalam juta) .....	III-64

## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Populasi Dunia .....	I-1
Gambar I.2 Bata Ringan .....	I-3
Gambar I.3 Perbandingan Bata Ringan dan Bata Tanah Liat .....	I-4
Gambar I.4 Permintaan Bata Ringan TB. X .....	I-5
Gambar I.5 Metodologi Penelitian .....	I-12
Gambar II.1 Studi Kelayakan Bisnis dan Ide Bisnis .....	II-2
Gambar II.2 Aspek SKB Menurut Sulyanto .....	II-6
Gambar III.1 Komposisi Bata Ringan.....	III-2
Gambar III.2 Volume Pembelian Bata Ringan .....	III-7
Gambar III.3 <i>SWOT</i> Pabrik Bata Ringan .....	III-8
Gambar III.4 Rata-Rata Penjualan Bata Ringan Bulanan .....	III-11
Gambar III.5 Kenaikan Rata-Rata Penjualan Bulanan .....	III-12
Gambar III.6 Ilustrasi Tata Letak Mesin .....	III-14
Gambar III.7 Mesin <i>Mixer</i> .....	III-15
Gambar III.8 <i>Foam Generator</i> .....	III-15
Gambar III.9 Mesin <i>Cutting</i> .....	III-16
Gambar III.10 Mesin <i>Conveyor</i> .....	III-16
Gambar III.11 Mesin Penghancur Batu .....	III-17
Gambar III.12 Ayakan Pasir.....	III-17
Gambar III.13 <i>Bucket</i> .....	III-18
Gambar III.14 Cetakan.....	III-18
Gambar III.15 Alur Proses Produksi .....	III-22
Gambar III.16 Pengelolaan Limbah Cair .....	III-25
Gambar III.17 Rancangan Lantai Produksi .....	III-31
Gambar III.18 Rancangan Lantai Kantor .....	III-33
Gambar III.19 Rancangan Gedung Sarana Penunjang .....	III-34
Gambar III.20 Rancangan Lantai Pabrik Keseluruhan .....	III-35
Gambar III.21 Alur Badan Usaha.....	III-37
Gambar III.22 Alur Surat Izin Usaha 1 .....	III-38

Gambar III.23 Alur Surat Izin Usaha 2 .....	III-40
Gambar III.24 Alur Perpajakan .....	III-43
Gambar III.25 Ilustrasi HPP .....	III-43
Gambar III.26 Ilustrasi Neraca .....	III-51
Gambar III.27 Ilustrasi Laba Rugi .....	III-51

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A .....	A-1
------------------	-----

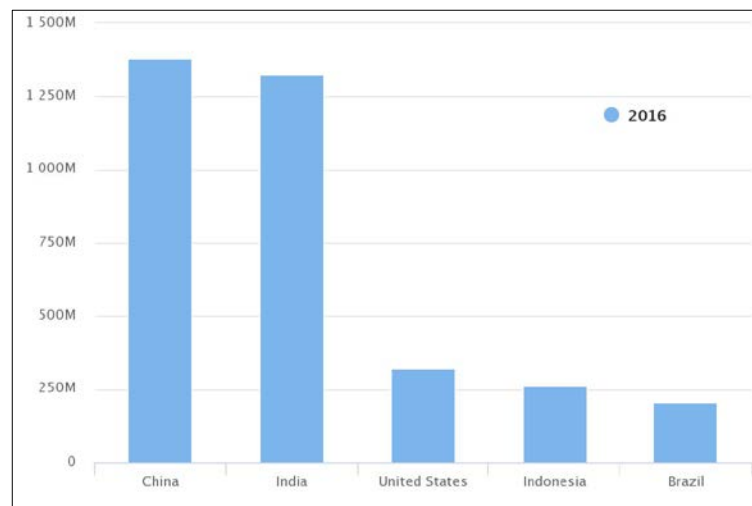
# BAB I

## PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang menjelaskan latar belakang dilakukannya penelitian studi kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan di Kabupaten Subang. Adapun dalam bab ini akan membahas, latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, pembatasan masalah dan asumsi penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metodologi penelitian.

### I.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah salah satu negara berkembang yang memiliki populasi terbesar di dunia. Menurut data yang dilansir dari laman *world-statistic.org* (2017), Indonesia adalah negara keempat dengan populasi tertinggi di dunia. Pada gambar I.1 dapat dilihat bahwa di tahun 2016 Indonesia memiliki total populasi diatas 250 juta jiwa.



Gambar I.1 Populasi Dunia  
(Sumber : world-statistics.org, 2017 )

Sebagai negara berkembang yang memiliki populasi yang relatif tinggi, daerah-daerah di Indonesia memiliki potensi pembangunan yang tinggi. Pada daerah-daerah kabupaten atau desa potensi pembangunannya relatif lebih tinggi dibandingkan daerah-daerah kota. Daerah pedesaan di Indonesia memiliki potensi pembangunan yang lebih tinggi karena beberapa alasan, salah satunya



adalah masih tersedianya lahan yang belum digarap untuk dibangun. Selain itu nilai tanah di daerah pedesaan relatif lebih murah dibandingkan di perkotaan. Selain nilai tanah, ketersediaan lahan di daerah desa lebih banyak dibandingkan daerah perkotaan.

Salah satu daerah yang memiliki potensi pembangunan yang tinggi adalah Kabupaten Subang. Subang terletak di pulau Jawa, tepatnya berada di Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Subang berbatasan langsung dengan Laut Jawa, hal ini membuat Subang masuk kedalam daerah pantai utara (Pantura). Subang memiliki luas wilayah sebesar 1.894 Km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebesar 1,6 juta jiwa pada tahun 2011. Sebagai salah satu kabupaten yang berbatasan dengan pusat-pusat pertumbuhan di Jawa Barat (Jakarta dan Bandung), Kabupaten Subang termasuk salah satu daerah yang strategis. Kontur geografis di Subang sangat lengkap karena berbatasan dengan laut di sebelah utara Kabupaten Subang, dan berbatasan dengan Pegunungan di sebelah selatan. (Kemendagri, 2017, <http://kemendagri.go.id/pages/profil-daerah/kabupatensubang/>)

Lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi di Jawa Barat membuat Subang diminati oleh banyak perusahaan. Industri di Kabupaten Subang mengalami peningkatan dari 27 perusahaan di 2006, menjadi 51 perusahaan di tahun 2007. (Pembkab Subang, 2010).

Menurut data yang dilansir dari laman subangkab.bps.go.id, Selain pertumbuhan Industri, sektor Perumahan juga mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tabel I.1 dapat dilihat kenaikan perumahan di Kabupaten Subang.

Tabel I.1 Jumlah Rumah Tangga di Subang

Tahun	Jumlah Rumah Tangga
2009	454.431
2010	456.299
2011	426.686
2012	467.681
2013	497.845

(Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Subang)

Adanya kenaikan pembangunan sektor industri maupun sektor perumahan dapat digunakan sebagai indikator adanya kenaikan permintaan bahan-bahan bangunan secara umum. Salah satu bahan bangunan yang umumnya digunakan dalam proses membangun adalah bata. Bata digunakan

dalam proses membangun sebagai material penyusun tembok yang kemudian menjadi dinding. Bata umumnya terbuat dari tanah liat yang dibentuk menjadi balok dan kemudian dibakar hingga menjadi keras. Seiring berkembangnya populasi, lahan yang tidak berkembang membuat manusia moderen membangun bangunan vertikal, menempati ruang di atasnya. Bangunan vertikal menuntut materi bangunan yang ringan, namun tetap kokoh. Disinilah letak kekurang dari bata tanah liat. Bata tanah liat memiliki berat yang tidak ringan, dan tidak efisien dalam hal perbandingan berat dan volume. Sifat bata tanah liat yang berat membuatnya tidak cocok untuk digunakan di bangunan-bangunan vertikal.

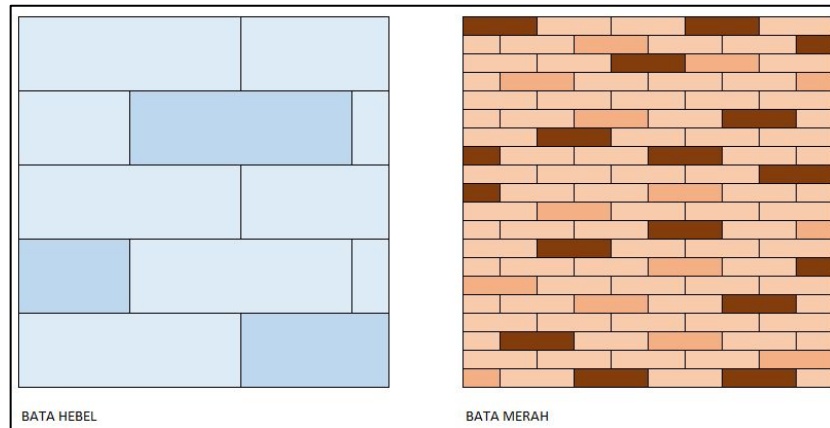
Pada tahun 1943 seorang ilmuwan di Jerman bernama Joseph Hebel mengembangkan suatu ide untuk membuat bata alternatif yang memiliki masa yang ringan, tetapi memiliki volumen yang lebih besar. Bata ini dapat mengurangi beban, sekaligus mempercepat proses pembangunan. Dikenalkanlah bata ringan pertama yang disebut bata hebel. Bata ringan dibuat dari material yang umum dan mudah ditemukan. Bahan utama penyusun bata hebel adalah semen *portland*, pasir, pasta aluminium, dan pasir. Kapur biasanya ditambahkan dengan tujuan membuat bata hebel menjadi lebih putih, atau untuk tujuan estetika. (<http://leibel.co.id/sekilas-tentang-bata-ringan/>, 2017)



Gambar 1.2 Bata Ringan.  
(Sumber : jasasipil.com)

Bata ringan memberikan hasil yang lebih baik dalam hal waktu dan performansi kerja. Belakangan ini bata ringan mulai banyak dicari oleh kontraktor-kontraktor baru. Alasan utamanya adalah penggunaan bata ringan secara agregat lebih murah dibandingkan bata merah biasa. Selain lebih murah,

penggunaan bata ringan lebih cepat. Dapat dilihat pada gambar 1.3 perbandingan volume bata ringan dan bata tanah liat.

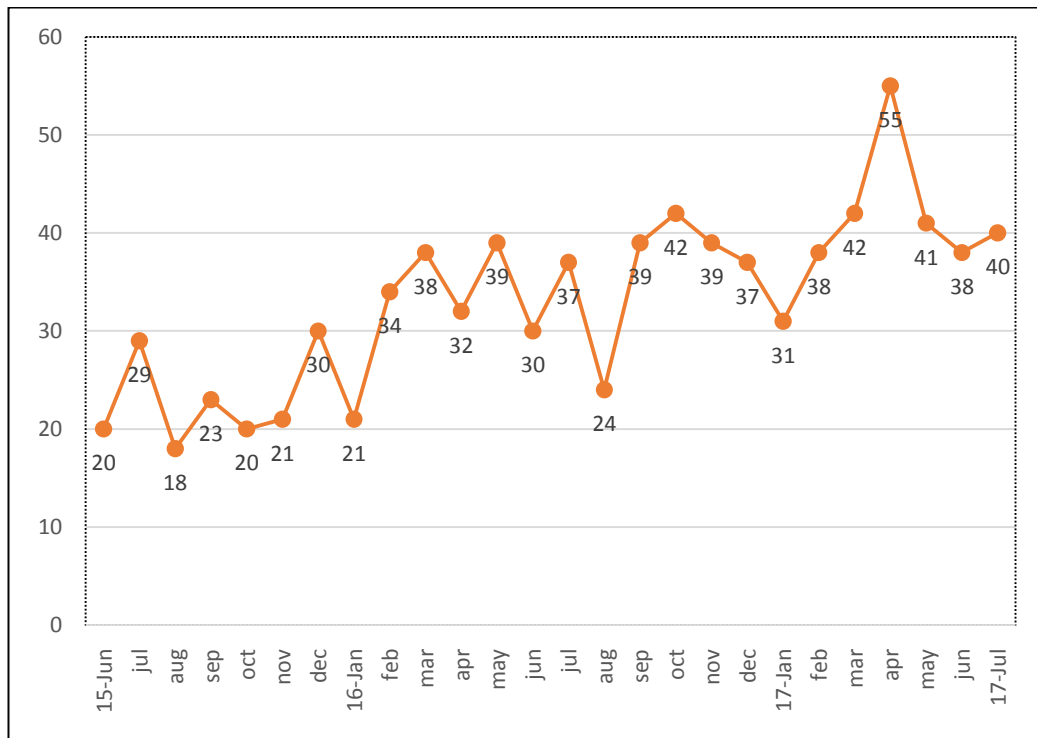


Gambar 1.3 Perbandingan Bata Ringan dan Bata Tanah Liat

Pada awalnya bata ringan sulit diproduksi karena harus dikeringkan dengan menggunakan oven bertekanan untuk memicu reaksi kimia tertentu dalam adonan bata ringan. Akan tetapi seiring dengan kemajuan teknologi, mulai ditemukan cara untuk membuat bata ringan yang lebih sederhana. Kemajuan teknologi produksi bata ringan membuat kepopuleran bata ringan meningkat.

Lonjakan permintaan bata ringan juga dirasakan di Kabupaten Subang. Lonjakan permintaan pertama kali dirasakan oleh Toko bangunan PLB pada akhir tahun 2010. TB.PLB adalah bisnis keluarga yang telah berjalan selama lebih dari 30 tahun. TB.PLB berfokus pada penjualan bahan-bahan bangunan pra-bangun seperti besi, semen, pasir, dan bata ringan, bahan bangunan seperti paralon, kayu, kaca, keramik, dan cat, serta bahan-bahan pasca-bangun seperti alat-alat saniter, *handle* pintu, engsel, dan keran-keran. Selain menjual bahan-bahan bangunan, TB.PLB juga menjual berbagai keperluan pertukangan dan rumah tangga, seperti palu, tang, obeng, gembok, rantai, selang dan lain sebagainya.

Sejak akhir tahun 2010 permintaan terhadap bata ringan meningkat dan banyak pelanggan yang tadinya menggunakan bata merah beralih ke bata ringan. Menurut pemilik, banyak alasan mengapa konsumennya beralih menggunakan bata ringan, tetapi yang utama adalah karena lebih cepat dan praktis. Pada Gambar 1.4 dapat dilihat lonjakan penjualan bata ringan di TB. PLB dari Tahun 2015 sampai dengan tahun 2017, dalam satuan meter kubik.



Gambar I.4 Permintaan Bata Ringan TB. PLB

Ujar pemilik, meskipun permintaan bata ringan meningkat setiap taun, tidak dapat dipastikan kapan akan terjadi lonjakan. Sebagai contoh pada bulan April tahun 2017 beliau menerima pesanan dari kontraktor Agro sebanyak 55 Meter kubik..

Meskipun bata ringan sudah mulai banyak diminati, pemasok bata ringan masih terbilang jarang, dan harus didatangkan dari luar Provinsi Jawa Barat. Harga transportasi yang mahal menjadi faktor yang mengurangi minat pengguna bata ringan. Melihat kurangnya penyedia bata ringan dan banyaknya permintaan yang ada di Kabupaten Subang, TB. PLB berkeinginan untuk mendirikan pabrik bata ringan yang berlokasi di tanah seluas 3500 meter persegi, di Kecamatan Sukamelang, Kabupaten Subang.

Mendirikan sebuah pabrik pastinya membutuhkan modal usaha yang besar. Untuk menghindari adanya kerugian yang tidak diinginkan di kemudian hari, maka harus dilakukan studi untuk memberikan rekomendasi apakah ide bisnis yang akan dilaksanakan dapat mendatangkan benefit yang sesuai dengan pengeluaran yang dikeluarkan untuk memulai bisnis tersebut. Rekomendasi tidak dilihat dari segi finansial saja, untuk menyatakan suatu bisnis layak dijalankan, maka diperlukan studi menyeluruh dari berbagai aspek dengan

tujuan agar rekomendasi yang dikeluarkan dapat memberikan hasil yang paling optimal.

## **I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah**

Selama ini TB. PLB hanya mengandalkan pasokan bata ringan dari satu pemasok saja, hal ini disebabkan belum adanya pemasok lain yang memasarkan ke daerah Kabupaten Subang. Melihat kondisi ini TB. PLB berencana untuk memperlebar jangkauan bisnisnya ke hulu, dimana yang awalnya hanya menjual barang, sekarang memproduksi dan menjual barang. Tentunya wawasan bisnis retail tidak sama dengan bisnis produksi, maka dibutuhkan studi yang mendalam dan komprehensif terlebih dahulu, sebelum memulai kegiatan bisnis. Adapun hal yang utama yang menjadi keawatiran dari pemilik bisnis adalah aspek finansial. Untuk menjawab pertanyaan apakah bisnis ini menguntungkan atau tidak, tidak semata-mata dapat dijawab dengan melakukan perhitungan kasar saja, melainkan harus dilakukan analisis dari berbagai aspek muali dari pasar, hukum, teknis, hingga akhirnya aspek finansial.

Pasar sebagai penyedia permintaan sangat fluktuatif dan dapat menjadi berbahaya jika dipandang dengan tidak cermat. Perlu studi khusus untuk mempelajari pasar. Memiliki bayangan dan gambaran terlebih dahulu sebelum membuat keputusan bisnis adalah sebuah keuntungan. Dengan memiliki gambaran dan prediksi pasar yang akurat, perbisnisan dapat menyesuaikan strategi bisnisnya dengan kondisi pasar yang dapat berubah-ubah. Kesalahan dalam mempelajari pasar, mengakibatkan penentuan keputusan bisnis yang salah. Terus menerus mengambil keputusan yang tidak cocok dengan kondisi pasar dapat mengiring perbisnisan menuju kebangkrutan. Mengatur strategi bisnis sesuai dengan kondisi pasar sangat penting karena strategi bisnis yang baik, akan mendatangkan strategi di tingkat operasional yang baik pula.

Aspek yang perlu diperhatikan juga adalah aspek teknis. Aspek ini adalah hal yang pertama yang perlu diperhatikan. Proses-proses yang terkait dalam pembuatan, mesin-mesin, dan teknologi serta bahan baku adalah hal-hal yang perlu dipikirkan matang-matang karena akan memengaruhi aspek finansial secara langsung dalam bentuk biaya. Dalam kenyataannya sang pemilik bisnis tidak memiliki pengalaman dalam membuat bata ringan, tetapi beliau telah melakukan penelitian dan uji coba. Dengan melakukan uji coba, pemilik bisnis

memiliki gambaran umum mengenai operasi-operasi apa saja yang ada dalam proses pembuatan bata ringan.

Mendirikan sesuatu yang mendatangkan kekayaan bagi pemiliknya tidak lepas terhadap retribusi yang harus diberikan ke pemerintah. Pemerintah sebagai penguasa tanah, dan kekayaan di negeri ini berhak mengatur sedemikian rupa persyaratan dan peraturan dalam mendirikan sebuah bisnis. Regulasi dikeluarkan pemerintah agar setiap pemain memiliki kesempatan yang sama, sekaligus memberikan rasa adil bagi semua pihak. Namun terkadang, aturan dapat menjadi sangat kompleks hingga mempersulit kelancaran pendirian bisnis. Pembahasan aspek hukum terkait regulasi mendirikan bisnis perlu diperhatikan, karena pada dasarnya hal tersebut adalah kewajiban bagi seluruh pemilik bisnis yang akan mendirikan bisnis di Indonesia.

Segala aspek yang ada pada akhirnya akan menentukan bagaimana aspek finansial dari suatu bisnis. Suatu bisnis akan dinilai tidak hanya dari aspek teknis, aspek hukum, dan aspek pasar saja, melainkan terlebih lagi dari aspek finansial. Hal ini jelas menegaskan bahwa semua aspek menjadi penting dan semua aspek berkontribusi dan memengaruhi aspek finansial. Berdasarkan permaparan identifikasi masalah tersebut dapat ditarik beberapa perumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek pasar?
2. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek teknis?
3. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek hukum?
4. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek finansial?

### **I.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi Penelitian**

Pada penelitian kelayakan bisnis ini diberikan beberapa pembatasan masalah. Tujuan dari pembatasan masalah adalah agar penelitian menjadi terkonsentrasi dan fokus pada masalah yang diidentifikasi. Berikut adalah beberapa pembatasan masalah yang digunakan.

1. Penelitian hanya dilakukan pada bata ringan jenis CLC.

2. Penelitian dilakukan pada aspek pasar, aspek teknis, aspek hukum, dan aspek finansial.
3. Analisis dan perhitungan dalam penelitian dilakukan untuk jangka waktu lima tahun.

Selain pembatasan masalah yang ada, diberikan pula beberapa asumsi untuk mempermudah proses penelitian. Adapun beberapa asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut.

1. Suku bunga tabungan, dan suku bunga pinjaman, mengikuti acuan dari Bank Sinarmas sebesar 5,5% untuk suku bunga tabungan, dan 9% untuk suku bunga pinjaman.
2. Target penjualan terjual seluruhnya untuk setiap tahun perhitungan.
3. Besarnya biaya gaji, tarif listrik, dan biaya-biaya lain dalam perhitungan tidak berubah selama tahun perhitungan.

#### **I.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dilakukan sebelumnya, diperoleh beberapa tujuan dari penelitian yang dilaksanakan. Berikut adalah beberapa tujuan penelitian yang telah dirumuskan.

1. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek pasar?
2. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek teknis?
3. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek hukum?
4. Bagaimana kelayakan bisnis pendirian pabrik bata ringan jika dipandang dari aspek finansial?

#### **I.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan dengan harapan membuka wawasan baru dan menambah manfaat, bukan hanya untuk penulis sendiri, melainkan bagi siapa saja yang membaca karya ilmiah ini. Selain bagi penulis dan pembaca, karya ilmiah ini diharapkan memberi manfaat bagi perbisnisan tempat penelitian dilakukan. Berikut adalah beberapa manfaat yang diharapkan penulis.

1. Bagi Penulis

Dengan melakukan penelitian ini, penulis berharap kemampuan menulis karya ilmiah menjadi lebih baik. Metode-metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini diharapkan menambah wawasan penulis serta menambah pengetahuan penulis akan teknik-teknik menilai kelayakan bisnis. Penulis juga berharap jika suatu saat berhadapan dengan permasalahan serupa, penulis dapat mengambil keputusan berdasarkan analisis yang menyeluruh dan menghasilkan keputusan yang bijak.

## 2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dibuat bukan saja untuk kepentingan pribadi peneliti, melainkan bagi perusahaan tempat dimana penelitian ini dilaksanakan. Penulis berharap agar dengan adanya analisis pada karya ilmiah ini, perusahaan dapat mengambil keputusan dengan bijak.

## 3. Bagi Pembaca

Penulis berharap penelitian yang telah dibuat mendatangkan wawasan dan pembelajaran bagi pembaca karya ilmiah ini. Selain sebagai tambahan wawasan, penulis juga berharap agar karya ilmiah ini dapat digunakan sebagai contoh dan memberikan referensi bagi karya ilmiah serupa dikemudian hari.

## **I.6 Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian berisi tentang tahapan-tahapan yang digunakan dalam melakukan penelitian. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan selama melaksanakan kegiatan penelitian ini dapat dilustrasikan pada gambar 5. Berikut adalah penjelasan dari setiap tahapan dalam metodologi penelitian yang dilakukan.

### 1. Studi Pendahuluan

Tahap pertama yang dilakukan adalah melakukan studi pendahuluan dengan cara melakukan pengamatan awal terhadap perusahaan TB. X, dan tinjauan lokasi. Untuk mendapatkan gambaran awal dilakukan wawancara singkat dengan pemilik perusahaan.

### 2. Studi Literatur



Studi literatur bertujuan untuk mendapatkan referensi-referensi mengenai teori yang dibutuhkan dalam penelitian yang akan dilakukan. Studi literatur ini dijadikan sumber acuan dalam penelitian dan digunakan sebagai penunjang dalam menyelesaikan masalah.

### 3. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah

Identifikasi masalah diperoleh dari hasil studi pendahuluan. Setelah masalah teridentifikasi, disusunlah masalah-masalah yang ada kedalam beberapa poin dalam perumusan masalah.

### 4. Pembatasan Masalah dan Asumsi

Pembatasan masalah dilakukan agar penelitian dapat terfokus dan mendalam. Sedangkan asumsi diperlukan untuk membantu penelitian dengan mengatur faktor-faktor yang tidak dapat dikendalikan. Keduanya menjadi penting dalam proses penyusunan karya ilmiah ini.

### 5. Pengumpulan Data

Pada tahap pengumpulan data, data-data dikumpulkan berdasarkan kebutuhan dari masing-masing aspek yang telah ditentukan sebelumnya, yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek hukum dan aspek finansial.

### 6. Pengolahan Data

Data-data yang telah terkumpul kemudian dilakukan pengolahan dengan menggunakan berbagai metode yang dianggap sesuai dengan kebutuhan penulis.

### 7. Analisis Kelayakan Aspek Pasar

Pada tahap ini data-data yang telah terkumpul kemudian dianalisis kelayakannya untuk aspek pasar. Analisis aspek pasar bertujuan untuk mengetahui apakah bisnis yang direncanakan layak dijalankan jika dilihat dari aspek pasar.

### 8. Analisis Kelayakan Aspek Teknis

Pada tahap ini data-data yang telah terkumpul kemudian dianalisis kelayakannya untuk aspek teknis. Analisis aspek teknis bertujuan untuk

mengetahui apakah bisnis yang direncanakan layak dijalankan jika dilihat dari aspek teknis.

#### 9. Analisis Kelayakan Aspek Hukum

Pada tahap ini data-data yang telah terkumpul kemudian dianalisis kelayakannya untuk aspek hukum. Analisis aspek hukum bertujuan untuk mengetahui apakah bisnis yang direncanakan layak dijalankan jika dilihat dari aspek hukum.

#### 10. Analisis Kelayakan Aspek Finansial

Pada tahap ini data-data yang telah terkumpul kemudian dianalisis kelayakannya untuk aspek finansial. Analisis aspek finansial bertujuan untuk mengetahui apakah bisnis yang direncanakan layak dijalankan jika dilihat dari aspek finansial.

#### 11. Evaluasi dan Rekomendasi Bisnis

Setelah dilakukan analisis kelayakan menyeluruh terhadap seluruh aspek pada tahapan sebelumnya, hasil dari analisis tersebut dapat dievaluasi dan dapat diberikan rekomendasi bisnis.

#### 12. Kesimpulan dan Saran

Dalam tahap ini, dilakukan pengambilan kesimpulan berdasarkan hasil dari analisis yang telah dilakukan serta memberikan saran kepada pemilik bisnis dan bagi pembaca untuk penelitian selanjutnya.



Gambar I.5 Metodologi Penelitian

