

ANALISIS KELAYAKAN DAN PEMILIHAN ALTERNATIF USAHA TERBAIK UNTUK GEDUNG M

SKRIPSI

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

Disusun oleh:

Nama : Steven

NPM : 2013610141



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
2018**



**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG**



Nama : Steven
NPM : 2013610141
Program Studi : Teknik Industri
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN DAN PEMILIHAN
ALTERNATIF USAHA TERBAIK UNTUK GEDUNG M

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Bandung, 30 Mei 2018

Ketua Program Studi Teknik Industri

(Dr. Carles Sitompul, S.T., M.T., M.I.M.)

Pembimbing Pertama

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

Pembimbing Kedua

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



Pernyataan Tidak Mencontek atau Melakukan Tindakan Plagiat

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini,
Nama : Steven
NPM : 2013610141

dengan ini menyatakan bahwa Skripsi dengan judul :

**"ANALISIS KELAYAKAN DAN PEMILIHAN ALTERNATIF
USAHA TERBAIK UNTUK GEDUNG M"**

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, 29 Mei 2018

Steven
NPM : 2013610141

ABSTRAK

Gedung M merupakan sebuah gedung yang dimiliki oleh Bapak H dan didirikan pada tahun 1973. Gedung terletak pada Jalan Jendral Gatot Subroto No. 123, Kota Bandung, Jawa Barat. Gedung M sebelumnya digunakan sebagai toko mebel dan *workshop* mebel, tetapi usaha ini akan dipindah ke tempat lain dan mengakibatkan Gedung M kosong pada pertengahan tahun 2018. Terdapat dua buah alternatif yang akan dijalankan setelah Gedung M tersebut kosong. Alternatif pertama adalah menjadikan kafetaria dan alternatif kedua adalah menyewakannya pada pihak lain. Oleh karena itu akan dipilih satu alternatif yang akan dijalankan pada Gedung M setelah kosong.

Penelitian dilakukan dengan melakukan analisis kelayakan usaha pada kedua alternatif. Kedua alternatif tersebut ditinjau dari empat aspek, yaitu aspek pasar, aspek hukum, aspek teknis, dan aspek keuangan. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan analisis dari data yang didapatkan dari studi literatur, pengamatan secara langsung, dan wawancara. Dalam melakukan analisis aspek pasar, digunakan beberapa alat bantu yaitu SWOT, STP, *Marketing Mix*, dan *porter's 5 forces model*. Pada aspek hukum dilakukan studi literatur untuk melihat dan menilai semua jenis izin-izin yang diperlukan. Pada aspek teknis dilihat semua kebutuhan teknis yang dibutuhkan. Analisis aspek keuangan dibuat arus kas dan menggunakan metode IRR, NPV, dan *payback period*.

Setelah dilakukan analisis kelayakan untuk setiap aspeknya, alternatif pertama dan alternatif kedua dapat dikatakan layak. Kedua alternatif memiliki investasi yang berbeda dan pendapatan yang berbeda. Untuk pemilihan alternatif yang sebaiknya dijalankan pada gedung yang dimiliki oleh Bapak H akan ditinjau berdasarkan aspek keuangan kedua alternatif dan dengan mempertimbangkan profil risiko untuk dapat membantu pemilihan. Dengan mempertimbangkan aspek keuangan dan profil risiko, alternatif terbaik yang dapat dipilih adalah alternatif pertama.

ABSTRACT

M building is owned by Mr. H and was build at 1973. The building is located in Jendral Gatot Subroto Rd. No.123, Bandung, West Java. M building was used as a furniture store and furniture workshop, But this business will be relocated to another place so the building will be empty in the middle of 2018. There are 2 alternatives that will be run in this place after the M building is empty. The first alternative is building foodcourt and the second alternative is to rent the place to other person. Therefore one of these alternative will be selected to be carried on in M building after the building is empty.

This research is done by doing feasibility study for both of the alternatives. Both of this alternatives will be reviewed by 4 aspect, market aspect, legality aspect, technical aspect, and financial aspect. This research will be done by analysis from the data that has been gained from the literature study, observation, and interview. In doing the market aspect, there are used some tools to help the analysis: SWOT, STP, Marketing Mix, and Porter's Five Forces Models. Some literature study are done in order to see and to know all of the permission in legality aspect. All of the technical needs are being considered in the technical aspect. While in financial aspect some tools are used to help the analysis such as: cash flow and some method like IRR, NPV, and payback period.

After doing the feasibility study for all of the aspects, the first aspect and the second aspect both can be said feasible. Both of the alternative have a different investation and different gain. To help Mr. H choosing which alternative should be carried on in M building will be reviewed by financial aspect for both of the alternative and considering the risk profile to help the choice. With considering the financial aspect and risk profile, the best alternative that is chosen is the first alternative.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena berkat dan kasih setianya, penulis dapat menyelesaikan penelitiannya yang berjudul Analisis Kelayakan dan Pemilihan Alternatif Usaha Terbaik untuk Gedung M. Penelitian yang dibuat penulis merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana pada jurusan teknologi industri di Universitas Katolik Parahyangan.

Selain itu, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada pihak-pihak yang terlibat membantu serta mendukung penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Dengan bantuan serta dukungan mereka, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penelitian ini. Berikut ucapan terima kasih penulis sampaikan untuk :

1. Orang tua serta koko dan cici penulis yang mendukung dalam menyelesaikan penelitian ini yaitu Herry Talim, Tan Gwat Hoa, Tommy Talim, dan Sherly Talim. Mereka merupakan orang yang paling mendukung penulis dalam penyelesaian tugas akhir untuk penulis hingga penelitian yang dibuat dapat diselesaikan.
2. Ibu Inge Barlian, Dra., Ak., M.Sc. dan Bapak Arip Budiono, S.T., M.B.A., M.Kom. selaku pembimbing penulis yang selalu sabar membimbing penulis serta memberi dukungan dalam menyelesaikan penelitian ini.
3. Bapak H, selaku pemilik Gedung M yang telah memberikan penulis kesempatan serta waktunya untuk melakukan penelitian di Gedung M tersebut.
4. Bena Mannuela, Yakub Kingliven, Alpin Tetra, Nadya Felisha, Charlene Elma, Gabriella Giovani, Ryan Pribady, Alvendo Setiawan, Hendri Yonathan Gandhi, Garry Cahyadi, Steven Teja, Stephanie Andriani, Lauwni Giovania, dan Gabriella Andre Agung selaku teman penulis yang selalu mendukung penulis serta memberi masukan agar penelitian ini menjadi lebih baik.
5. Bapak A dari Property R yang telah memberikan kesempatan dan waktu untuk diwawancara.

6. Pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang terlibat dalam mendukung penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Ucapan syukur sekali lagi penulis sampaikan kepada Tuhan yang Maha Esa atas selesainya pembuatan skripsi ini. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam pembuatan penelitian ini. Semoga penelitian ini dapat berguna bagi penulis, pembaca, serta Bapak H.

Bandung, 5 Mei 2018

Steven

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	I-1
I.1 Latar Belakang Masalah.....	I-1
I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah.....	I-2
I.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi Penelitian.....	I-4
I.4 Tujuan Penelitian.....	I-5
I.5 Manfaat Penelitian.....	I-6
I.6 Metodologi Penelitian.....	I-6
I.7 Sistematika Penulisan.....	I-9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	II-1
II.1 Studi Kelayakan Bisnis.....	II-1
II.2 Manfaat Bisnis.....	II-1
II.3 Tahap-Tahap Dalam Studi Kelayakan Bisnis.....	II-2
II.4 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis	II-4
II.4.1 Aspek Hukum.....	II-5
II.4.1.1 Jenis-Jenis Badan Usaha.....	II-5
II.4.1.2 Surat-Surat Izin Usaha.....	II-7
II.4.2 Aspek Pasar dan Pemasaran.....	II-8
II.4.2.1 <i>Segmenting, Positioning, and Targeting</i>	II-9
II.4.2.1.1 Segmentasi Pasar (<i>Segmenting</i>).....	II-9
II.4.2.1.2 Penetapan Pasar Sasaran (<i>Targeting</i>).....	II-10
II.4.2.1.3 Penetapan Posisi Pasar (<i>Positioning</i>).....	II-10
II.4.2.2 <i>Marketing Mix</i>	II-10
II.4.2.2.1 <i>Product</i>	II-11

II.4.2.2.2 <i>Price</i>	II-12
II.4.2.2.3 <i>Place</i>	II-13
II.4.2.2.4 <i>Promotion</i>	II-13
II.4.2.2.5 <i>Physical Evidence, Person, dan Process</i>	II-14
II.4.2.3 <i>Porter's Five Forces Model</i>	II-14
II.4.2.4 <i>SWOT Analisis</i>	II-15
II.4.2 Aspek Keuangan.....	II-16
II.4.3.1 Arus Kas.....	II-16
II.4.3.2 Kriteria Penilaian Investasi.....	II-17
II.4.3.2.1 <i>Payback Period (PP)</i>	II-17
II.4.3.2.2 <i>Net Present Value (NPV)</i>	II-18
II.4.3.2.3 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	II-18
II.5 <i>Incremental Analysis</i>	II-18
II.6 <i>Risk Profile</i>	II-19
BAB III Pengumpulan dan Pengolahan Data	III-1
III.1 Deskripsi Gedung & Area Sekitar.....	III-1
III.2 Alternatif Pertama (Kafetaria).....	III-4
III.2.1 Aspek Pasar.....	III-4
III.2.1.1 Demografi.....	III-5
III.2.1.2 Profil Konsumen.....	III-8
III.2.1.2.1 Profil Konsumen Pembeli.....	III-8
III.2.1.2.2 Profil Konsumen Penyewa.....	III-12
III.2.1.3 Kompetitor.....	III-13
III.2.1.3.1 Kafe Hanara.....	III-13
III.2.1.3.2 Korean Nine Stars Kafe.....	III-15
III.2.1.3.3 Sumber Rasa.....	III-17
III.2.1.3.2 Pujasera Gatsu 32.....	III-19
III.2.1.4 Konsep Usaha.....	III-21
III.2.1.5 Analisis Pasar.....	III-22
III.2.1.5.1 <i>Porter's Five Forces</i>	III-22
III.2.1.5.2 <i>SWOT</i>	III-24
III.2.1.5.3 <i>Segmenting, Targeting, dan Positioning</i>	III-26
III.2.1.5.4 <i>Marketing Mix</i>	III-28
III.2.2 Aspek Hukum.....	III-30

III.2.2.1 Bentuk Perusahaan.....	III-31
III.2.2.2 Peraturan Zonasi Khusus.....	III-31
III.2.2.3 Izin Usaha.....	III-31
III.2.2.4 Rekapitulasi Tabel Izin Usaha.....	III-33
III.2.3 Aspek Teknis.....	III-34
III.2.3.1 <i>Layout</i>	III-34
III.2.3.1.1 <i>Layout</i> Gedung.....	III-34
III.2.3.1.2 <i>Layout</i> Gedung Alternatif Pertama.....	III-36
III.2.3.1.3 Analisis <i>Layout</i> Gedung.....	III-38
III.2.3.2 Operasional.....	III-39
III.2.3.2.1 Struktur Organisasi.....	III-40
III.2.3.2.2 Kebutuhan Barang.....	III-42
III.2.3.2.3 Tanggung Jawab Pemilik dan Penyewa.....	III-43
III.2.3.2.4 Penyewaan.....	III-44
III.2.3 Aspek Keuangan.....	III-47
III.2.4.1 Investasi Awal.....	III-47
III.2.4.1.1 Peralatan.....	III-48
III.2.4.2 Penerimaan.....	III-49
III.2.4.3 Pengeluaran.....	III-52
III.2.4.4 Evaluasi Kafetaria (Pesimistik).....	III-56
III.2.4.4.1 Arus Kas Pesimistik.....	III-56
III.2.4.4.2 <i>Payback</i> Period, NPV, dan IRR (Pesimistik).....	III-58
III.2.4.5 Evaluasi Kafetaria (<i>Most Likely</i>).....	III-59
III.2.4.5.1 Arus Kas <i>Most Likely</i>	III-60
III.2.4.5.2 <i>Payback</i> Period, NPV, dan IRR (<i>Most Likely</i>).....	III-62
III.2.4.6 Evaluasi Kafetaria (Optimistik).....	III-63
III.2.4.6.1 Arus Kas Optimistik.....	III-63
III.2.4.6.2 <i>Payback</i> Period, NPV, dan IRR (Optimistik).....	III-65
III.3 Alternatif Kedua (Disewakan).....	III-66
III.3.1 Aspek Pasar.....	III-66
III.3.1.1 Profil Konsumen.....	III-67

III.3.1.2 Kompetitor.....	III-69
III.3.2 Aspek Hukum dan Aspek Teknis.....	III-71
III.3.2.1 Teknis Penyewaan.....	III-72
III.3.2.2 Tanggung Jawab Pemilik dan Penyewa.....	III-73
III.3.2.3 Penyewaan.....	III-73
III.3.3 Aspek Keuangan.....	III-75
III.3.3.1 Investasi.....	III-75
III.3.3.2 Penerimaan.....	III-75
III.3.3.3 Depresiasi.....	III-75
III.3.3.4 Arus Kas (Tanpa Broker).....	III-76
III.3.3.5 <i>Payback Period</i> , NPV, dan IRR (Tanpa Broker)....	III-77
III.3.3.6 Arus Kas (Pakai Broker).....	III-78
III.3.3.7 <i>Payback Period</i> , NPV, dan IRR (Pakai Broker)....	III-80
III.4 <i>Incremental analysis</i>	III-81
III.5 Pemilihan Alternatif Terbaik yang Dijalankan Pada Gedung M....	III-81
BAB IV ANALISIS	IV-1
IV.1 Analisis Aspek Pasar Alternatif Pertama (Kafetaria).....	IV-1
IV.2 Analisis Aspek Hukum Alternatif Pertama (Kafetaria).....	IV-6
IV.3 Analisis Aspek Teknis Alternatif Pertama (Kafetaria).....	IV-7
IV.4 Analisis Aspek Keuangan Alternatif Pertama (Kafetaria).....	IV-9
IV.5 Analisis Aspek Pasar Alternatif Kedua (Disewakan).....	IV-10
IV.6 Analisis Aspek Hukum & Teknis Alternatif Kedua (Disewakan)....	IV-11
IV.7 Analisis Aspek Keuangan Alternatif Kedua (Disewakan).....	IV-12
IV.8 Perbandingan Alternatif Pertama dan Alternatif Kedua.....	IV-13
IV.8.1 Perbandingan Alternatif Pertama dan Alternatif Kedua Aspek Pasar.....	IV-13
IV.8.2 Perbandingan Alternatif Pertama dan Alternatif Kedua Aspek Hukum dan Teknis.....	IV-14
IV.8.3 Perbandingan Alternatif Pertama dan Alternatif Kedua Aspek Keuangan.....	IV-15
IV.9 Pemilihan Alternatif Terbaik yang Dijalankan Pada Gedung M....	IV-16
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 III.1 Pertokoan Pada Daerah Gatot Subroto.....	III-3
Tabel III.2 Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun.....	III-5
Tabel III.3 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Bandung Tahun 2011-2015.....	III-5
Tabel III.4 Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Batununggal Bandung Tahun 2015.....	III-7
Tabel III.5 Jenis Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Batununggal Tahun 2015.....	III-8
Tabel III.6 Wawancara Dengan Pekerja Sekitar Gedung M mengenai Kebiasaan Makan.....	III-9
Tabel III.7 Wawancara Dengan Pekerja Sekitar Gedung M mengenai Jam Makan.....	III-10
Tabel III.8 Wawancara Dengan Penyewa Tempat Untuk Menjual Makanan.....	III-13
Tabel III.9 Kafe Hanara	III-14
Tabel III.10 Korean Nine Stars Kafe.....	III-16
Tabel III.11 Sumber Rasa.....	III-18
Tabel III.12 Pujasera Gatsu 32.....	III-20
Tabel III.13 STP Kafetaria.....	III-28
Tabel III.14 Kelebihan dan Kekurangan Bentuk Usaha Perseorangan.....	III-31
Tabel III.15 Alternatif Dengan Peraturan Zonasi.....	III-31
Tabel III.16 Tabel Rekap Syarat Untuk Setiap Perizinan.....	III-33
Tabel III.17 Tabel Rekap Jumlah dan Luas Tempat.....	III-39
Tabel III.18 Jabatan dan Jumlah Kebutuhan Orang.....	III-41
Tabel III.19 Tabel Kebutuhan Barang.....	III-42
Tabel III.20 Tanggung Jawab Pemilik Gedung.....	III-44
Tabel III.21 Tanggung Jawab Penyewa.....	III-44
Tabel III.22 Aturan Penyewaan.....	III-46
Tabel III.23 Rekapitulasi Investasi.....	III-48
Tabel III.24 Kebutuhan Peralatan.....	III-48
Tabel III.25 Penerimaan Pesimistik.....	III-51
Tabel III.26 Penerimaan <i>Most Likely</i>	III-51
Tabel III.27 Penerimaan Optimistik.....	III-52

Tabel III.28 Listrik yang Digunakan.....	III-53
Tabel III.29 Gaji.....	III-53
Tabel III.30 Depresiasi Barang Kafetaria.....	III-54
Tabel III.31 Depresiasi Alat Elektronik.....	III-55
Tabel III.32 Depresiasi Barang Kantor.....	III-55
Tabel III.33 Depresiasi Renovasi.....	III-56
Tabel III.34 Total Depresiasi.....	III-56
Tabel III.35 Arus Kas Pesimistik.....	III-57
Tabel III.36 <i>Payback Period</i> Pesimistik.....	III-58
Tabel III.37 NPV Pesimistik.....	III-59
Tabel III.38 Arus Kas <i>Most Likely</i>	III-60
Tabel III.39 <i>Payback Period Most Likely</i>	III-62
Tabel III.40 NPV <i>Most Likely</i>	III-62
Tabel III.41 Arus Kas Optimistik.....	III-63
Tabel III.42 <i>Payback Period</i> Optimistik.....	III-65
Tabel III.43 NPV Optimistik.....	III-66
Tabel III.44 Profil Konsumen Alternatif 2.....	III-67
Tabel III.45 Tempat Usaha.....	III-68
Tabel III.46 Harga Kompetitor.....	III-70
Tabel III.47 Survey Sewa Tempat.....	III-71
Tabel III.48 Tanggung Jawab Pemilik Gedung.....	III-73
Tabel III.49 Tanggung Jawab Penyewa.....	III-73
Tabel III.50 Aturan Sewa.....	III-74
Tabel III.51 Investasi.....	III-75
Tabel III.52 Penerimaan.....	III-75
Tabel III.53 Depresiasi.....	III-76
Tabel III.54 Arus Kas.....	III-76
Tabel III.55 <i>Payback Period</i>	III-77
Tabel III.56 NPV dan IRR.....	III-78
Tabel III.57 Arus Kas (Pakai Broker).....	III-79
Tabel III.58 <i>Payback Period</i>	III-80
Tabel III.59 NPV dan IRR.....	III-80
Tabel III.60 <i>Incremental Analysis</i>	III-81
Tabel III.61 Ururtan Prioritas.....	III-82

Tabel IV.1 Perbandingan Aspek Pasar Alternatif 1 dan Alternatif 2.....	IV-14
Tabel IV.2 Perbandingan Aspek Hukum & Teknis Untuk Alternatif 1 dan Alternatif 2.....	IV-15
Tabel IV.3 Perbandingan Aspek Keuangan Alternatif 1 dan Alternatif 2.....	IV-15

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1	Metodologi Penelitian.....	I-8
Gambar II.1	Tahapan Dalam Studi Kelayakan Bisnis.....	II-3
Gambar II.2	Aspek Dalam Studi Kelayakan Bisnis.....	II-4
Gambar III.1	Gedung Madera.....	III-2
Gambar III.2	Denah Jalan Daerah Sekitar Gedung M.....	III-2
Gambar III.3	Peta Zonasi Kota Bandung.....	III-6
Gambar III.4	Keterangan Peta Zonasi Kota Bandung.....	III-7
Gambar III.5	<i>Pie Chart</i> Makan Pagi.....	III-11
Gambar III.6	<i>Pie Chart</i> Makan Siang.....	III-11
Gambar III.7	<i>Pie Chart</i> Makan Malam.....	III-12
Gambar III.8	Bagian Luar Kafe Hanara.....	III-14
Gambar III.9	Bagian Dalam Kafe Hanara.....	III-15
Gambar III.10	Bagian Depan Korean Nine Stars Kafe.....	III-16
Gambar III.11	Bagian Dalam Korean Nine Stars Kafe.....	III-17
Gambar III.12	Bagian Depan Sumber Rasa.....	III-18
Gambar III.13	Bagian Dalam Sumber Rasa.....	III-19
Gambar III.14	Bagian Luar Pujasera Gatsu 32.....	III-20
Gambar III.15	Bagian Dalam Pujasera Gatsu 32.....	III-21
Gambar III.16	<i>Porter's Five Forces</i>	III-22
Gambar III.17	SWOT Kafetaria.....	III-25
Gambar III.18	4P <i>End Customer</i> untuk Kafetaria.....	III-29
Gambar III.19	7P Kafetaria.....	III-30
Gambar III.20	Layout Saat Ini Lantai Pertama.....	III-35
Gambar III.21	Layout Saat Ini Lantai Pertama.....	III-36
Gambar III.22	Denah Lantai Satu Untuk Alternatif Pertama.....	III-37
Gambar III.23	Denah Lantai Dua Untuk Alternatif Pertama.....	III-38
Gambar III.24	Struktur Organisasi.....	III-41
Gambar III.25	Skema Penyewaan Penyewa.....	III-45
Gambar III.26	Skema Penerimaan.....	III-50
Gambar III.27	Skema Pengeluaran.....	III-52

Gambar III.28 Grafik Tempat Usaha.....	III-69
Gambar III.29 Perkiraan Harga Sewa.....	III-69

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A Daftar Harga Listrik	A-1
LAMPIRAN B Profil Risiko Bapak H	B-1

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini akan dibahas mengenai latar belakang masalah yang ada, identifikasi masalah dan perumusan masalah. Selain itu juga akan dibahas mengenai pembatasan masalah dan asumsi yang digunakan, tujuan dari penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan untuk setiap babnya.

I.1 Latar Belakang Masalah

Semua usaha yang dijalankan pasti memiliki persaingan, baik dalam bidang jenis usaha yang hendak dijalankan, target pasar, maupun harga. Akhir-akhir ini persaingan bidang usaha pun sudah semakin ketat dikarenakan banyaknya jenis usaha yang baru buka baik dalam kota yang sudah maju maupun kota kecil. Banyak pengusaha yang bingung dalam memilih bidang usaha yang hendak dibuka karena kendala dan risiko yang ada pada saat membuka suatu usaha.

Kendala yang harus dipenuhi adalah seperti tempat yang memadai untuk pembukaan usaha tersebut, menentukan apa yang akan dijual, target pasar yang akan dituju, dan penentuan harga. Sedangkan risiko yang akan dihadapi oleh para pengusaha adalah seperti barang yang dijual tidak laku atau kurang menarik perhatian para pembeli dan modal yang harus ditanamkan untuk pembukaan usaha dan biaya operasional.

Untuk menentukan apakah suatu bidang usaha yang akan dibuka layak untuk dijalankan atau tidak, pengusaha menguji suatu usaha tersebut layak untuk dijalankan atau tidak terlebih dahulu. Analisis kelayakan usaha penting untuk dilakukan agar dapat mengetahui sebuah kelayakan setiap usaha yang akan dijalankan. Analisis kelayakan usaha dipakai untuk mengambil keputusan karena dapat melihat usaha yang layak untuk dilakukan.

Bapak H merupakan seorang pengusaha toko mebel di Kota Bandung. Toko mebel tersebut pada mulanya terletak di Jalan Gatot Subroto namun dipindahkan ke tempat lain karena toko mebel tersebut merupakan toko yang

akan membuat sesuai dengan pesanan saja atau mebel *custom* oleh karena itu toko mebel tersebut tidak memerlukan tempat disisi jalan besar. Toko mebel ini dipindahkan ke tempat lain sehingga bangunan yang terletak di jalan gatot subroto kosong, oleh karena itu Bapak H hendak memanfaatkan bangunan kosong tersebut. Bangunan ini memiliki luas bangunan kurang lebih 700 m² (dengan muka sebesar 16 m dan lebar 30 m) dan terletak di pingir jalan. Daerah Gatot Subroto ini memiliki banyak kantor dan toko mebel. Bapak H mencari jenis usaha yang cocok untuk ditempatkan disana dan pada akhirnya terdapat dua buah alternatif usaha yang hendak dijalankan di sana. Alternatif pertama adalah pembangunan *foodcourt* untuk kelas bawah dan Alternatif kedua adalah menyewakan gedung tersebut.

Alternatif ke-1 adalah membangun *foodcourt*. Bapak H melihat bahwa tempat makan untuk kelas bawah di Jalan Gatot Subroto dapat dikatakan jumlahnya sedikit dan tidak terletak pada satu tempat. Kebanyakan dari para pekerja toko mebel dan toko mobil di sana pada saat jam istirahat harus jalan lumayan jauh untuk menuju tempat makan tersebut. Bapak H melihat kesempatan ini untuk membuat sebuah kafetaria atau *foodcourt* agar para pekerja disana dapat dengan mudah memilih makan apa yang akan dimakan dalam satu tempat. Selain itu juga dengan adanya kafetaria ini pedagang-pedagang makanan yang berlokasikan terpencar dapat bergabung dalam satu tempat untuk menjajakan makanannya untuk dijual disana.

Alternatif kedua adalah menyewakan gedung M. Jalan Gatot Subroto merupakan daerah pertokoan oleh karena itu Bapak H menyewakan gedung ini ke kantor-kantor seperti kantor desain interior dan kantor untuk toko mobil tersebut.

Kedua alternatif tersebut memiliki kelebihan dan kekurangannya. Kedua alternatif tersebut merupakan alternatif yang sedang dipertimbangkan oleh Bapak H untuk dijalankan di gedung tersebut. Oleh karena itu Bapak H ingin mencari alternatif yang terbaik untuk dijalankan di gedung tersebut.

I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

Pada bagian ini akan diberikan bahasan mengenai identifikasi dan rumusan masalah. Bapak H adalah pemilik dari sebuah gedung yang bertempat di Jl. Jendral Gatot Subroto No. 123, Kota Bandung, Jawa Barat

40273. Gedung yang dimiliki oleh Bapak H ini terletak di pinggir jalan dari jalan Jendral Gatot Subroto. Jalan Jendral Gatot Subroto merupakan daerah pertokoan dimana jenis-jenis toko yang ada di jalan tersebut adalah toko mobil/*automotif*, toko mebel/*furniture*, kafe, hotel, dan tempat makan.

Gedung yang dimiliki oleh Bapak H telah berdiri semenjak tahun 1973. Sekarang ini gedung tersebut sudah tidak digunakan untuk usaha mebel/*furniture* lagi oleh Bapak H karena usahanya tersebut sudah dipindahkan ke tempat baru dan gedung tersebut hanya digunakan menjadi tempat tinggal. Oleh karena itu Bapak H ingin memanfaatkan gedung kosong tersebut menjadi sebuah usaha yang baru. Bapak H telah memikirkan dua buah alternatif yang sesuai untuk dijalankan di daerah tersebut dan alternatif tersebut adalah sebagai berikut, alternatif yang pertama adalah membangun *foodcourt* untuk kelas bawah dan alternatif yang kedua adalah menyewakan gedungnya. Untuk melakukan pemilihan dari alternatif-alternatif ini maka harus dilakukan analisis kelayakan dari setiap alternatif-alternatif yang ada dari berbagai aspeknya, dari aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek keuangan, dan aspek teknis agar dapat diketahui kelayakan untuk setiap aspeknya.

Aspek pasar merupakan salah satu aspek yang sebaiknya dipertimbangkan dalam analisis kelayakan. Aspek pasar memiliki kaitan dengan penjualan dari produk atau jasa yang disediakan. Aspek pasar merupakan sebuah cara untuk mengetahui besarnya sebuah permintaan dari sebuah produk atau jasa. Dengan adanya aspek pasar dalam kelayakan usaha maka sebuah permintaan terhadap sebuah jasa atau produk dapat dilihat dan dapat memberikan keuntungan dalam sebuah proyek yang akan dijalankan. Selain aspek pasar ada juga aspek pemasaran yang sama pentingnya dengan aspek pasar. Aspek pemasaran adalah bagaimana cara untuk memasarkan produk atau jasa yang ditawarkan dilihat dari harga, tempat dan cara mempromosikannya. Semua hal ini berkaitan dan dapat mempengaruhi aspek keuangan dari sebuah usaha. Aspek pasar tersebut dilakukan agar dapat mengetahui apakah alternatif tersebut layak secara aspek pasar atau tidak.

Bila dilihat dari aspek hukumnya, pemilihan jenis sebuah usaha di suatu tempat tidak dapat ditentukan secara sembarang. Berdasarkan data yang didapatkan dari peraturan daerah Kota Bandung nomor 10 tahun 2015 tentang rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi Kota Bandung tahun 2015 – 2035

bahwa Kelurahan Samoja Kecamatan Batununggal adalah daerah untuk daerah perdagangan dan jasa. Aspek hukum tersebut dilakukan agar dapat mengetahui apakah alternatif-alternatif tersebut sudah memiliki izin-izin yang jelas atau tidak.

Selama proses penyewaan atau pembuatan kafetaria gedung yang dimiliki oleh Bapak H harus dilakukan perawatan secara berkala agar gedung dapat terlihat selalu bersih dan bagus. Pada aspek teknis tersebut pembagian tanggung jawab untuk pemilik dan penyewa harus diperjelas. Selain itu juga harus terdapat aturan penyewaan yang jelas. Aspek teknis tersebut dilakukan agar dapat mengetahui apakah alternatif tersebut layak secara aspek teknis atau tidak.

Dilihat dari aspek keuangan Bapak H ingin melihat alternatif usaha yang pas untuk dijalankan disana sehingga memiliki keuntungan yang terbesar. Keuntungan terbesar tersebut didapatkan setelah dikurangi dengan biaya perawatan, pembayaran gaji, asuransi gedung, dan biaya lainnya. Perawatan gedung tersebut akan diurus sendiri oleh Bapak H dengan memperkerjakan beberapa orang untuk memantau perkembangan gedung dan beberapa orang untuk membersihkan gedung. Aspek keuangan tersebut dilakukan agar dapat mengetahui apakah alternatif-alternatif tersebut dapat menghasilkan keuntungan atau tidak. Dari masalah-masalah tersebut, terdapat beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah alternatif pertama (kafetaria) layak secara aspek pasar, hukum, teknis, dan keuangan?
2. Apakah alternatif kedua (disewakan) layak secara aspek pasar, hukum, teknis, dan keuangan?
3. Alternatif makanah yang sebaiknya dijalankan pada Gedung M oleh Bapak H?

I.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi Penelitian

Pada bagian ini akan dibahas mengenai batasan masalah dan asumsi terhadap penelitian yang dilakukan. Pembatasan masalah dilakukan dengan tujuan agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dengan adanya batasan-batasan yang diberikan. Batasan-batasan masalah dari penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Alternatif hanya dibatasi menjadi 2 buah kombinasi dengan alternatif pertama adalah kafetaria dan alternatif kedua adalah menyewakan gedung.
2. Penelitian ini dilakukan di gedung milik Bapak H yang terletak di Jalan Jendral Gatot Subroto No. 123 Bandung.
3. Penelitian yang dilakukan sampai pemberian usulan keputusan.
4. Penelitian kelayakan usaha hanya dilakukan berdasarkan aspek hukum, pasar, teknis, dan finansial.

Asumsi yang akan diberikan untuk melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Besar dari tingkat inflasi yang digunakan mengikuti data yang didapatkan dari Bank Indonesia sebesar 4%.
2. Besar dari suku bunga tabungan mengikuti Hana Bank sebesar 6%.
3. Umur pakai setiap keperluan adalah 5 tahun.
4. Kenaikan harga pada setiap aspek keuangan mengikuti inflasi yang didapatkan dari Bank Indonesia.
5. Biaya asuransi gedung dan biaya lainnya adalah sebesar 100 juta rupiah.
6. Gedung diasumsikan akan kosong selama tiga bulan saja.

I.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan identifikasi yang telah dibuat didapatkan beberapa tujuan dari penelitian yang dilakukan. Berikut merupakan tujuan dari penelitian yang dilakukan :

1. Mengetahui kelayakan alternatif pertama (kafetaria) layak secara aspek pasar, hukum, teknis, dan keuangan.
2. Mengetahui kelayakan alternatif kedua (disewakan) layak secara aspek pasar, hukum, teknis, dan keuangan.
3. Mengetahui alternatif yang sebaiknya dijalankan pada Gedung M oleh Bapak H.

I.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan agar dapat membantu Bapak H menentukan usaha yang tepat untuk dijalankan pada gedung yang Bapak H miliki. Selain itu juga, dapat menambah wawasan untuk penulis. Karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat tidak hanya pada penulis tetapi diharapkan agar dapat memberikan manfaat untuk Bapak H dan pembaca juga. Berikut merupakan manfaat-manfaat yang diharapkan oleh penulis.

1. Untuk Penulis

Dengan adanya karya ilmiah mengenai penelitian ini, maka wawasan penulis mengenai topik ini akan semakin baik. Metode-metode yang digunakan untuk analisis pun dapat menambah wawasan untuk penulis.

2. Untuk Bapak H

Karya ilmiah ini dibuat agar dapat membantu Bapak H dalam membuat keputusan dari beberapa alternatif-alternatif yang ada. Dengan adanya karya ilmiah ini penulis berharap agar penulis dapat membantu Bapak H dalam menganalisis dan mengambil keputusan.

3. Untuk Pembaca

Dengan adanya karya ilmiah ini penulis berharap agar dapat menambah wawasan pembaca. Selain itu juga penulis berharap agar pembaca dapat membantu seseorang menganalisis dan mengambil keputusan bila terjadi masalah serupa seperti ini.

I.6 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian adalah tahapan-tahapan penelitian analisis kelayakan bisnis dan pemilihan alternatif yang dilakukan pada objek penelitian gedung Bapak H yang terletak di Kota Bandung. Metodologi penelitian yang digunakan dapat dilihat di Gambar I.1.

1. Observasi Awal

Pada tahap observasi awal yang akan dilakukan adalah melakukan wawancara terhadap pemilik gedung. Dari hasil wawancara tersebut akan dicari permasalahan yang ada.

2. Penentuan Topik

Pada tahap penentuan topik yang akan dilakukan adalah menentukan topik yang akan dipilih agar dapat membantu Bapak H dalam menyelesaikan permasalahannya.

3. Studi Literatur

Pada tahap studi literatur yang akan dilakukan adalah memahami teori-teori yang ada pada studi kelayakan usaha. Dengan adanya studi literatur maka akan dapat lebih dipahami mengenai metode-metode dan teori-teori yang akan digunakan.

4. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Pada tahap identifikasi dan perumusan masalah yang akan dilakukan adalah memperjelas masalah yang dimiliki dan merumuskan permasalahan tersebut kedalam pertanyaan.

5. Penentuan Alternatif

Pada tahap penentuan alternatif yang akan dilakukan adalah mencari alternatif apa saja yang dapat dijalankan pada Gedung M tersebut.

6. Menentukan Batasan dan Asumsi

Pada tahap menentukan batasan dan asumsi yang akan dilakukan adalah membatasi penelitian dan memberikan beberapa asumsi agar penelitian dapat berjalan lebih fokus.

7. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Pada tahap tujuan dan manfaat penelitian yang akan dilakukan adalah menentukan tujuan yang akan dicapai dari penelitian tersebut dan manfaat yang didapatkan dari penelitian.

8. Mengumpulkan Data Untuk Alternatif Pertama dan Kedua

Pada tahap pengumpulan data yang akan dilakukan adalah mengumpulkan seluruh data-data yang terkait dengan penelitian baik untuk alternatif pertama maupun alternatif kedua.

9. Menganalisis Alternatif Pertama Berdasarkan 4 Aspek

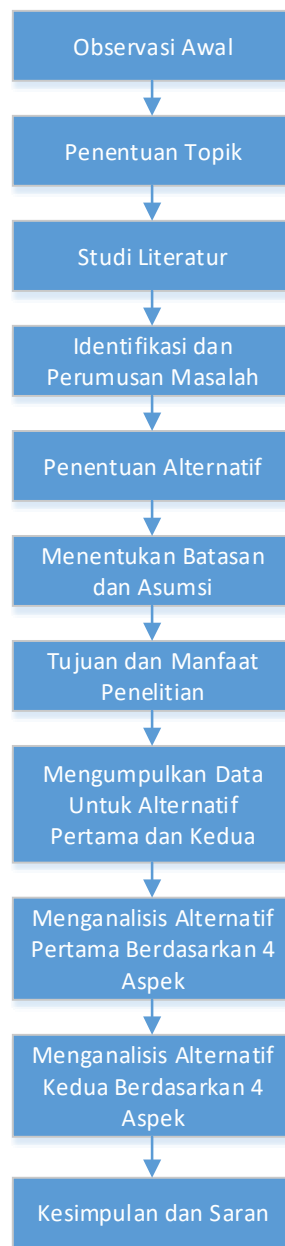
Pada tahap ini, yang akan dilakukan adalah mengolah data-data yang telah didapatkan pada tahap sebelumnya dan akan dilakukan analisis untuk alternatif pertama berdasarkan aspek pasar, aspek hukum, aspek teknis, dan aspek keuangan.

10. Menganalisis Alternatif Kedua Berdasarkan 4 Aspek

Pada tahap ini, yang akan dilakukan adalah mengolah data-data yang telah didapatkan pada tahap pengumpulan dan akan dilakukan analisis untuk alternatif kedua berdasarkan aspek pasar, aspek hukum, aspek teknis, dan aspek keuangan.

11. Kesimpulan dan Saran

Pada tahap kesimpulan dan saran yang akan dilakukan adalah menarik kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan memberikan saran untuk penelitian yang telah dijalankan.



Gambar I.1 Metodologi Penelitian.

I.7 Sistematika Penulisan

Dalam menulis laporan penelitian membutuhkan penulisan yang tersusun dengan baik. Dengan penulisan yang tersusun dengan baik dapat memudahkan pembaca dalam memahami isi dari laporan tersebut. Dimulai dari masalah yang ada, teori-teori yang digunakan, batasan-batasan masalah, hingga kesimpulan dari laporan tersebut.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini akan dijelaskan mengenai latar belakang masalah yang diteliti, identifikasi masalah, batasan masalah, asumsi yang digunakan, tujuan, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua ini akan dijelaskan teori-teori yang digunakan oleh penulis dalam membuat laporan penelitian.

BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Pada bab ketiga adalah pengumpulan data-data yang dibutuhkan dan pengolahan data. Hal yang pertama dilakukan penulis adalah mengumpulkan semua data-data yang terkait dengan laporan penelitian. Setelah semua data terkumpul maka akan dilakukan pengolahan berdasarkan teori-teori yang ada.

BAB IV ANALISIS

Pada bab keempat adalah analisis dari hasil pengolahan data yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Analisis ini dilakukan untuk setiap aspek-aspek yang diteliti.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab kelima berisikan kesimpulan yang didapatkan dari penelitian yang telah dilakukan dan pemberian saran untuk penelitian selanjutnya, penulis, dan pembaca.