Bab 5
Analisis

Sebelum memutuskan penelitian ini dikatakan layak atau tidaknya, perlu dilakukan analisis terlebih dahulu terhadap hasil pengumpulan dan pengolahan data yang telah dilakukan. Pada bab analisis ini akan membahas mengenai hasil yang telah dilakukan pada bab sebelumnya mengenai pengumpulan dan pengolahan data terhadap kelayakan pembangunan cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu.

5.1. Analisis Aspek Hukum

Legalitas suatu usaha dianggap sangat penting jika legalitas usaha tidak ada atau tidak dapat dipenuhi oleh pemilik usaha maka sudah tentu usaha tersebut tidak akan dapat beroperasi karena telah melanggar peraturan daerah dan undang-undang yang bersangkutan dengan pendirian suatu usaha. Pada pengolahan data yang telah dilakukan pada bab sebelumnya telah menjelaskan secara lengkap mengenai perizinan untuk badan hukum usaha dan juga perizinan mengenai IMB sesuai dengan peraturan daerah Kota Bandung dan data-data yang diperoleh berasal dari sumber-sumber yang jelas.

Dari pengolahan data aspek hukum ini diperoleh informasi mengenai biaya perizinan badan hukum usaha dan juga biaya retribusi IMB untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu, selain itu berdasarkan peraturan daerah Kota Bandung no. 10 tahun 2015 kelurahan Cipadung yang dijadikan sebagai lokasi pendirian cabang baru juga termasuk dalam zona aman untuk mendirikan sebuah usaha.

5.2. Analisis Aspek Teknis

Penentuan kelayakan aspek teknis dari suatu usaha yang akan dijalankan menyangkut hal-hal yang berkaitan pada teknis/operasi, pada aspek teknis ini berhubungan dengan pembangunan dan pengoperasian suatu usaha baik dilihat dari faktor lokasi usaha, tata letak usaha dan lain-lain.

5.2.1. Lokasi Usaha

Pada pengumpulan dan pengolahan data mengenai lokasi usaha untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini ditentukan berdasarkan beberapa pertimbangan antara lain:

1) Hasil penjualan di suatu daerah
2) Ketersediaan sarana dan prasarana (transportasi, listrik dan air)
3) Mudah dalam melakukan perluasan tempat usaha
4) Sikap masyarakat setempat
5) Hukum yang berlaku di wilayah tersebut

Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut telah ditentukan lokasi pembangunan cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu disarankan berlokasi di Jalan Pertamina Kelurahan Cipadung Kecamatan Cibiru Kota Bandung.

5.2.2. Tata Letak Usaha

Tata letak usaha diusulkan oleh peneliti dengan sebaik mungkin dan sesuai dengan kebutuhan dan kapasitas produksi untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini yaitu memiliki luas bangunan 225 m^2, keterangan tempat disesuaikan dengan yang ada pada Toko Bangunan Laksana Kayu hanya saja berbeda pada ukuran luasnya, adapun keterangan luas tempat untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini sebagai berikut:

1) Mushola memiliki luas 25 m^2
2) Toilet dan tempat wudlu memiliki luas 6 m^2
3) Kantor memiliki luas 25 m^2
4) Tempat parkir memiliki luas 105 m^2
5) Tempat istirahat karyawan memiliki luas 9 m^2
6) Tempat meletakan kayu atau produk memiliki luas 40 m^2
7) Tempat pemrosesan kayu atau produk memiliki luas 15 m^2

Selain dari keterangan luas ruangan atau tempat pada pengolahan data aspek teknis ini juga diperoleh informasi mengenai total biaya pembangunan cabang baru Toko

Bangunan Laksana Kayu ini sebesar Rp. 2.025.000.000,-. Informasi lain yang diperoleh dari aspek teknis ini yaitu mengenai proses produksi untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini sama dengan proses produksi yang dilakukan pada Toko Bangunan Laksana Kayu sekarang yaitu hanya memproses kayu yang belum sesuai dengan ukuran yang datang dari pemasok, sedangkan untuk pemilihan teknologi untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu lebih memilih menggunakan peralatan semi-manual dengan alasan untuk menekan biaya produksi.

5.2.3. Proses Produksi

Proses produksi yang direncanakan untuk diterapkan pada cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu yaitu sama dengan proses produksi yang sedang terjadi di Toko Bangunan Laksana Kayu saat ini, dimana kayu yang datang dari pemasok sudah sesuai dengan ukuran yang dipesan. Kegiatan pemrosesan kayu hanya terjadi jika ukuran kayu yang datang dari pemasok kurang sesuai.

Cabang baro Toko Bangunan Laksana Kayu ini hanya memenuhi 10,74% dari total permintaan pasar per tahunnya yaitu 840 m^3 dari proyeksi permintaan pasar per tahun sebesar 7820,1 m^3. Hal ini karena pihak Toko Bangunan Laksana Kayu hanya mampu memenuhi kebutuhan kayu per bulan sebesar 70 m^3.

Sumber daya manusia yang digunakan untuk cabang baru Toko Laksana Kayu seperti sudah dijelaskan pada bab sebelumnya membutuhkan kurang lebih sepuluh karyawan, hal ini berdasarkan sesuai kebutuhan untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu dimana per bulannya proyeksi permintaan yang akan dipenuhi yaitu 70 m3. Peralatan-peralatan yang digunakan untuk membantu proses produksi di cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini menggunakan peralatan yang cukup modern karena sudah menggunakan peralatan semi-otomatis, yaitu sebagian besar sudah menggunakan tenaga listrik. Pendistribusian produk yang dikirim ke konsumen, cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini menggunakan mobil Suzuki Carry Pick up.

5.3. Analisis Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan bagian penting dari studi kelayakan usaha, pada aspek pasar ini banyak diperoleh informasi yang dapat mempengaruhi layak atau tidaknya suatu usaha yang sedang dibangun. Didalamnya menjelaskan tentang informasi proyeksi permintaan pasar, potensi pasar dan juga seperti apa strategi pasar yang digunakan suatu usaha untuk dapat bertahan.

5.3.1. Proyeksi Permintaan

Proyeksi permintaan ini menjelaskan seberaba banyak kebutuhan yang diminta konsumen akan suatu produk baik barang maupun jasa. Pada pengumpulan dan pengolahan data yang telah dilakukan selama penelitian mengenai proyeksi permintaan pasar untuk cabang baru Toko Bangunana Laksana Kayu ini diketahui bahwa hasil penjualan Toko Bangunan Laksana Kayu pada kurun waktu satu tahun terakhir mengalami kenaikan, khususnya di wilayah Cibiru dan sekitarnya, hal ini yang menjadi dasar untuk merencanakan pembangunan cabang baru di wilayah tersebut.

Selain itu diketahui bahwa berdasarkan data BPS tahun 2015 pertumbuhan pembangunan di wilayah Cibiru mengalami kenaikan, hal ini dilihat dari semakin berkurangnya luas lahan yang beralih fungsi menjadi perumahan. Dari pengolahan data yang telah dilakukan dengan melakukan perhitungan berdasarkan data-data yang telah diperoleh, didapatkan hasil untuk proyeksi permintaan pasar di wilayah Cibiru dalam kurun waktu lima tahun kedepan mencapai angka 48813 m^3 atau 9762,6 m^3 per tahun . Nilai tersebut diperoleh dengan melakukan perhitungan lahan yang berpotensi beralih fungsi menjadi perumahan dikalikan dengan asumsi tipe rumah yang dibangun adalah rumah tipe 36 dimana diketahui untuk membangun satu rumah tipe 36 tersebut membutuhkan jumlah kayu ±31,8 m^3.

Dari total proyeksi permintaan yang ada yaitu 7820,1 m^3 per tahun cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu hanya mampu memenuhi 10,74% dari proyeksi permintaan yang ada yaitu hanya 840 m^3 saja hal ini dikarenakan kemampuan Toko

Bangunan Laksana Kayu sendiri membatasi hanya mampu memenuhi kebutuhan kayu per bulannya 70 m^3 saja.

5.3.2. Target Pasar

Target pasar untuk cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu berdasarkan pengumpulan dan pengolahan data ditargetkan untuk memenuhi kebutuhan konsumen proyek pembangunan perumahan dan juga konsumen skala pembangunan rumah tangga.

5.3.3. Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran pada cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini menggunakan analisis STP (*Segmentation, Targeting and Positioning*) selain itu untuk memperoleh informasi yang lebih detail mengenai aspek pasar ini pada strategi pemasaran juga dijelaskan mengenai 4P yaitu *Product, Price, Place and Promotion*. Informasi-informasi yang diperoleh dari strategi pemasaran yang telah dilakukan selama penelitian cukup lengkap dan dapat digunakan untuk melengkapi data-data yang dibutuhkan pada aspek-aspek studi kelayakan yang lain.

5.4. Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi

Aspek manajemen dan organisasi pada penelitian untuk studi kelayakan cabang baru Toko Bangunana Laksana Kayu ini menjelaskan mengenai persyaratan karyawan yang dibutuhkan untuk dipekerjan pada cabang baru ini dan juga jumlah karyawan yang dibutuhkan. Dilihat dari struktur organisasi yang sederhana dan juga persyaratan yang tidak rumit dirasa tidak sulit untuk mendapatkan karyawan sesuai kebutuhan. Adapun jumlah karyawan yang dibutuhkan untuk dipekerjakan di cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini yaitu:

1) Penanggung jawab membutuhkan satu tenaga kerja.
2) Mandor membutuhkan dua tenaga kerja
3) Supir membutuhkan dua tenaga kerja
4) Pekerja membutuhkan lima tenaga kerja

5.5. Analisis Aspek Finansial

Aspek finansial menjelaskan tentang gambarang keuangan dilihat dari data-data keuangan dan data-data lainnya yang berpengaruh terhadap pendapatan dan pengeluaran dari suatu usaha yang akan didirikan. Pada aspek finansial membahas mengenai perhitungan biaya investasi, sumber dana, proyeksi penjualan, proyeksi laba rugi, proyeksi cash flow dan juga kriteria-kriteria investasi yaitu *Net Present Value, Payback Periode* dan *Internal Rate of Return*.

5.5.1. Perhitungan Investasi dan Sumber Dana

Data-data yang telah dikumpulkan dari berbagai aspek studi kelayakan kemudian dikategorikan yang masuk ke dalam biaya investasi. Dari hasil pengolahan data diperoleh hasil bahwa untuk total biaya investasi untuk membangun cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu membutuhkan biaya sebesar Rp. 2.117.892.500,- dengan nilai investasi sebesar itu pihak Toko Bangunan Laksana Kayu bersedia untuk menyanggupi dan juga sekaligus menjadi investor untuk memenuhi kebutuhan dana.

5.5.2. Proyeksi Penjualan

Proyeksi hasil penjualan cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu ini, diproyeksikan untuk satu tahun kedepan dengan total penjualan kayu yang terjual tiap bulannya sebanyak 70 m^3, dalam satu tahun cabang baru ini dapat memperoleh hasil penjualan sebesar Rp. 3.360.000.000,- sedangkan untuk biaya pembelian bahan baku menggunakan dana sebesar Rp. 2.226.000.000,-

5.5.3. Proyeksi Laba Rugi

Perhitungan laba rugi digunakan untuk mengetahui laba bersih dari penjualan cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu selama kurun waktu lima tahun kedepan, dimana pendapatan tahun kedua sampai tahun kelima sama dengan pendapatan tahun pertama. Dimana setiap tahunnya pendapatan yang diperoleh akan dikurangi sesuai dengan pajak yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Pada hasil pengolahan data untuk proyeksi laba rugi ini diketahui pendapatan pada tahun kedua sampai tahun kelima sama.

5.5.4. Proyeksi *Cash Flow*

Dari hasil perhitungan proyeksi laba rugi kemudian dibuatkan arus kas bersih tiap tahunnya sesuai dengan hasil perhitungan yang diperoleh, untuk kemudian hasil tersebut disajikan dalam bentuk tabel dan juga grafik arus kas per tahun untuk cabang baru Toko bangunan Laksana Kayu.

5.5.5. Kriteria Investasi

Kriteria investasi ini merupakan salah satu cara perhitungan untuk menentukan layak atau tidaknya usaha dilihat dari keuangan dimana hasil perhitungan dari kriteria investasi dijadikan indikator untuk investor menentukan apakah hasil studi kelayakan ini sesuai atau tidak dengan harapan investor.

5.5.5.1. Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) menjelaskan mengenai selisih antara modal investasi dengan laba bersih yang diperoleh berdasarkan kurun waktu tertentu dengan melihat nilai tingkat suku bunga deposito saat ini. Hasil perhitungan untuk *Net Present Value* (NPV) menggunakan tingkat suku bunga Bank Rakyat Indonesia per tahun sebesar 6,6% yang dibulatkan keatas menjadi 7% diketahui hasil dari nilai *Net Present Value* (NPV) bernilai positif dengan nilai kas akhir pada tahun kelima sebesar Rp. 483.766.585,20.

5.5.5.2. Perhitungan *Payback Periode* (PP)

Payback Periode menjelaskan mengenai waktu pengembalian modal berdasarkan laba bersih yang diperoleh tanpa menghiraukan nilai tingkat suku bunga. Pada hasil pengolahan data diperoleh hasil bahwa berdasarkan laba bersih yang diperoleh cabang baru Toko Bangunan Laksana Kayu menghasilkan waktu pengembalian modal dari investasi yang telah ditanamkan akan kembali pada tahun ketiga tepatnya pada bulan 6.

5.5.5.3. Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan perhitungan kriteria invetasi untuk mengetahui pada tingkat suku bunga berapa yang menghasilkan nilai NPV = 0, untuk menghitung besarnya nilai *Internal Rate of Return* (IRR) harus menggunakan tingkat suku bunga deposito sekarang dan *trial and error* nilai tingkat suku bunga yang memiliki nilai NPV negatif.

Dari hasil perhitungan untuk nilai *Internal Rate of Return* (IRR) menggunakan tingkat suku bunga sekarang yaitu 7% dan juga menggunakan nilai tingkat suku bunga 18% dimana pada tingkat suku bunga tersebut nilai NPV negatif, diperoleh hasi nilai *Internal Rate of Return* (IRR) 15,62%.