

ABSTRAK

Di era globalisasi ini, banyak sekali bangunan-bangunan bertingkat seperti mall, hotel, apartemen dan sebagainya. Seiring dengan meningkatnya proyek-proyek pembangunan tersebut maka kebutuhan akan material bangunan seperti batako, genteng beton, dsb ikut meningkat. Pada tahun 1923 muncul produk baru yang berasal dari Jerman yaitu Beton Aerasi (*Aerated Concrete*). Produk ini merupakan beton yang memiliki beban ringan dengan ketahanan yang baik. Di Indonesia produk Beton Ringan Aerasi ini pertama kali diproduksi pada tahun 1994 yang dipelopori oleh PT. Hebel Indonesia. Kemudian pada tahun 2005, PT. Beton Elemenindo Perkasa mulai memproduksi Beton Ringan Aerasi. Permintaan akan produk ini sangat tinggi sedangkan kapasitas produksi belum bisa memenuhi kebutuhan pasar. Karena itu PT. Ubin Alpen pun tertarik untuk memproduksi Beton Ringan Aerasi tersebut. Untuk meyakinkan perusahaan Ubin Alpen tentang investasi yang akan dijalankan maka diperlukan analisis kelayakan proyek.

Dalam melakukan studi kelayakan ada beberapa aspek yang perlu dianalisis antara lain aspek pasar, teknik, finansial, legal dan AMDAL. Yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah aspek pasar dan finansial, karena aspek teknik sudah dibahas oleh Olivia Bertinne (0123150). Sedangkan aspek legal tidak dibahas karena perusahaan Ubin Alpen telah mendapatkan izin untuk mendirikan proyek tersebut. Dan aspek AMDAL pun tidak dibahas karena untuk menganalisis dampak lingkungan diperlukan pengujian pada bahan-bahan yang akan digunakan.

Dalam melakukan pengumpulan data dilakukan penyebaran kuesioner kepada 45 orang kontraktor yang menangani proyek kota Bandung dan 45 orang kontraktor yang menangani proyek kota Jakarta. Dari hasil kuesioner didapatkan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih beton bangunan, informasi-informasi yang bermanfaat dalam menentukan strategi pemasaran, serta informasi mengenai jumlah permintaan Beton Ringan Aerasi.

Dalam melakukan analisis pasar dilakukan beberapa analisis mengenai keadaan pasar sekarang, perkiraan jumlah penjualan, analisis hasil kuesioner, analisis kompetitor, analisis konsumen, bauran pemasaran, analisis segmentasi, targetting dan positioning, serta merancang strategi pemasaran yang tepat. Berdasarkan aspek pasar dinyatakan layak karena jumlah permintaan yang ada lebih besar dari kapasitas produksi yang ditetapkan perusahaan yaitu $34,122 \text{ m}^3/\text{thn}$ untuk jumlah permintaan dan $30,204 \text{ m}^3/\text{thn}$ untuk jumlah kapasitas produksi perusahaan Ubin Alpen.

Dalam analisis finansial dilakukan beberapa analisis antara lain : rencana penjualan, rencana umum, rencana manufakturing, Struktur permodalan, COGS, laporan laba rugi, cash flow, analisis kelayakan usaha (NPV dan IRR) dan analisis sensitifitas. Berdasarkan aspek finansial, proyek ini dinyatakan layak karena $\text{NPV} = 7,101,073,124 > 0$ dan $\text{IRR} > \text{MARR}$ yaitu $18.6 \% > 9 \%$.

Berdasarkan aspek teknik dari Olivia Bertinne (0123150), proyek ini dinyatakan layak. Sehingga secara keseluruhan proyek ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan.....	ii
Lembar Pernyataan Hasil Karya Pribadi.....	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar Dan Ucapan Terima Kasih.....	v
Daftar Isi.....	viii
Daftar Lampiran.....	xi

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1-1
1.2. Identifikasi Masalah	1-2
1.3. Pembatasan Masalah	1-3
1.4. Perumusan Masalah	1-3
1.5. Tujuan Penelitian	1-4
1.6. Sistematika Penelitian	1-4

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Studi Kelayakan Proyek	2-1
2.2. Analisis	2-2
2.2.1. Aspek Pasar	2-2
2.2.2. Aspek Teknis	2-4
2.2.3. Aspek Keuangan	2-5
2.2.3.1. Harga Pokok Penjualan (COGS)	2-6
2.2.3.2. Laporan Laba Rugi	2-6
2.2.3.3. Cash Flow	2-6
2.2.3.4. Net Present Value	2-6
2.2.3.5. Internal Rate of Return	2-8
2.2.3.6. Analisis Sensitifitas	2-8

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metodologi Penelitian	3-1
3.2. Uraian Metodologi Penelitian	3-4

3.2.1. Studi Pendahuluan	3	-4
3.2.2. Identifikasi Masalah	3	-4
3.2.3. Perumusan Masalah	3	-5
3.2.4. Penetapan Tujuan Penelitian	3	-5
3.2.5. Pengumpulan Data	3	-6
3.2.6. Pengolahan Data dan Analisis	3	-7
3.2.7. Kesimpulan dan Saran	3	-9

BAB 4 PENGUMPULAN DATA

4.1. Data Umum Perusahaan.....	4	-1
4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan.....	4	-1
4.1.2. Struktur Organisasi PT. UBIN ALPEN	4	-3
4.1.3. Kegiatan Perusahaan Saat Ini	4	-4
4.1.4. Hari, Waktu Kerja dan Lembur	4	-5
4.1.5. Proyek Pengembangan Usaha	4	-5
4.1.6. Deskripsi Produk	4	-5
4.1.7. Spesifikasi Produk	4	-6
4.1.8. Sifat-Sifat Umum Produk dan Keuntungan Penggunaannya	4	-7
4.1.9. Sifat-Sifat Fisik	4	-8
4.1.10. Bahan Baku	4	-9
4.1.11. Mesin Proses Produksi Beton Ringan Aerasi	4	-15
4.1.12. Peralatan Proses Produksi Beton Ringan Aerasi	4	-22
4.1.13. Urutan Proses Produksi	4	-27
4.2. Pengumpulan Data Penelitian.....	4	-29
4.2.1. Aspek Pemasaran	4	-29
4.2.2. Aspek Teknik	4	-48
4.2.3. Aspek Finansial	4	-48

BAB 5 PENGOLAHAN DATA DAN ANALISIS

5.1. Analisis Pasar	5	-1
5.1.1. Keadaan Pasar Saat Ini	5	-1
5.1.2. Perkiraan Jumlah Penjualan	5	-4

5.1.3. Analisis Kompetitor	5	-5
5.1.4. Analisis Konsumen	5	-7
5.1.5. Segmentasi Pasar	5	-8
5.1.6. Marketing Mix (Price, Product, Place and Promotion)	5-11	
5.1.7. Strategi Pemasaran / Bersaing	5	-12
5.2. Analisis Finansial	5	-13
5.2.1. Rencana Penjualan	5	-13
5.2.2. Rencana Manufakturing	5	-14
5.2.3. Rencana Umum	5	-17
5.2.4. Struktur Permodalan	5	-30
5.2.5. COGS	5	-31
5.2.6. Laporan Laba Rugi	5	-41
5.2.7. Cash Flow	..5	-46
5.2.8. Analisis Kelayakan Usaha	5	-48
5.2.8.1. Net Present Value	5	-48
5.2.8.2. Internal Rate of Return	5	-48
5.2.9. Analisis Sensitivitas	5	-49
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN		
6.1. Kesimpulan.....	6	-1
6.1.1. Aspek Pasar	6	-1
6.1.2. Aspek Finansial	6	-3
6.2. Saran.....	6	-4
DAFTAR PUSTAKA.....	x	ii
LAMPIRAN	L	-1
KOMENTAR DOSEN PENGUJI		
DATA PENULIS		

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
Lampiran	Kuesioner dan Validitas Konstruk	L-1