

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

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. Perusahaan yang memproduksi material bangunan tersebut antara lain PT. Ubin Alpen yang berlokasi di jalan Karawang no 2 Bandung, PT. Beton Elemenindo Perkasa yang berlokasi di jalan Raya Batujajar Km 5/56 Padalarang-Bandung dan PT. Hebel Indonesia yang berlokasi di jalan Kosambi Km 4 Cimahi, Klari 41371 Karawang Timur.

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. Ketika pertama kali ditemukan, Beton Ringan Aerasi ini pada proses pembuatannya menerapkan perawatan (*curing*) dengan uap panas bertekanan tinggi di Otoklaf (*Autoclaved*), sehingga untuk selanjutnya produk ini disebut Beton Aerasi Otoklaf (*Autoclaved Aerated Concrete*).

Beton Ringan Aerasi mulai diproduksi secara komersial di tahun 1930. Beton Ringan Aerasi ini telah dipergunakan secara luas terutama untuk bangunan bertingkat (*high rise building*) di lebih dari 50 negara di dunia. Hal ini menarik perusahaan-perusahaan manufaktur beton di Eropa untuk memproduksi beton ringan aerasi ini.

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 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.

Bangunan-bangunan yang telah menggunakan Beton Ringan Aerasi antara lain Istana Plasa (jenis beton aerasi 'AAC'), *Bandung Electronic Centre* (jenis beton aerasi 'ALC'), *Bandung Electronic Trade Centre* (jenis beton aerasi 'ALC'), *Wisma ACA* (jenis beton aerasi 'AAC'), *Pasundan Intercontinental* (jenis beton aerasi 'AAC'), Perumahan Batununggal (jenis beton aerasi 'AAC'), Grha Widya Maranatha (jenis beton aerasi 'AAC').

Saat ini PT. Ubin Alpen memproduksi Buis Beton dan Grevel, Batako (*Hollow Block*), Roster, Genteng Beton dan perlengkapannya, Kerb (*Kanstein*), Ubin Teraso, Batu Permata (*Pearl Stone*), Teraso cor ditempat, Blok beton (*Con Block*) dan Blok ubin (*Paving Blok*), serta Bata Semen. Rencananya PT. Ubin Alpen akan memproduksi Beton Ringan Aerasi ini di Cariu, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diungkapkan di atas maka semakin jelas bahwa PT. Ubin Alpen ingin memproduksi Beton Ringan Aerasi. Hal ini disebabkan karena :

- Perusahaan yang telah memproduksi beton ringan yaitu PT. Hebel Indonesia dan PT. Beton Elemenindo Perkasa tidak dapat memenuhi semua permintaan konsumen.
- Untuk memproduksi Beton Ringan Aerasi ini perlu dilakukan studi kelayakan karena investasi yang akan dilakukan sangat besar. Dimana studi kelayakan tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu aspek pasar, teknik, finansial, legal dan AMDAL

1.3. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini dilakukan pembatasan masalah sebagai berikut :

- Kondisi ekonomi perusahaan dalam keadaan stabil.
- Tidak ada inflasi.
- Karena keterbatasan waktu dan biaya maka jangkauan pemasaran yang dilakukan penulis hanya kota Bandung dan Jakarta.
- Yang dibahas penulis hanya aspek pasar dan aspek finansial.
- Aspek teknik dibahas oleh Olivia Bertinne (0123150).
- Aspek legal tidak dibahas karena perusahaan Ubin Alpen telah mendapatkan ijin untuk mendirikan proyek tersebut.
- Aspek AMDAL tidak dibahas karena untuk menganalisis dampak lingkungan diperlukan pengujian pada bahan-bahan yang akan digunakan.

1.4. Perumusan Masalah

Setelah menentukan identifikasi masalah maka penulis membuat perumusan masalah agar penelitian yang dilakukan lebih terarahkan. Perumusan masalah tersebut antara lain :

1. Apakah yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih beton bangunan ?
2. Apakah dari segi pemasaran, produk Beton Ringan Aerasi ini layak untuk diproduksi ?
3. Apakah dari segi finansial, produk Beton Ringan Aerasi ini layak untuk diproduksi ?
4. Apakah proyek layak untuk dilaksanakan berdasarkan keseluruhan aspek yaitu aspek pasar, teknik dan finansial ?

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya studi kelayakan pendirian proyek industri Beton Ringan Aerasi pada PT. UBIN ALPEN adalah sebagai berikut :

1. Agar penulis mengetahui hal-hal apa saja yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih material bangunan.
2. Untuk mengetahui kelayakan produk Beton Ringan Aerasi dari segi pemasaran.
3. Untuk mengetahui kelayakan produk Beton Ringan Aerasi dari segi finansial.
4. Untuk mengetahui kelayakan produk Beton Ringan Aerasi dari seluruh aspek yaitu aspek pasar, teknik dan finansial.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini akan diuraikan sebagai berikut, antara lain :

BAB 1 PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian teori yang berhubungan dengan permasalahan yang dapat membantu dalam tercapainya pemecahan masalah yang dibahas dan dapat dipakai sebagai acuan analisa.

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

Merupakan langkah-langkah kerja yang sistematis sehingga penelitian yang dilakukan dapat lebih terarah dan dapat memecahkan masalah yang sedang dihadapi.

BAB 4 PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh seluruh data yang dibutuhkan oleh penulis dalam melakukan studi kelayakan pendirian proyek industri Beton Ringan Aerasi pada PT. Ubin Alpen

BAB 5 PENGOLAHAN DATA DAN ANALISIS

Setelah penulis selesai mengumpulkan data-data yang dibutuhkan maka langkah selanjutnya adalah melakukan pengolahan data dan analisis, dimana analisis tersebut meliputi aspek pasar dan aspek finansial.

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan ini didapat dari analisa dan diharapkan dapat memberikan nilai tambah serta dapat menjadi pertimbangan bagi pihak perusahaan dalam mendirikan proyek industri Beton Ringan Aerasi. Kemudian, penulis memberikan saran kepada perusahaan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam pendirian proyek tersebut.