

# DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	ii
AYAT AL-QURAN.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Pembatasan Masalah .....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Studi Kelayakan Bisnis .....	6
2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis .....	6
2.1.2 Tahap-Tahap Studi Kelayakan Bisnis.....	8
2.1.3 Aspek-Aspek Penilaian Bisnis .....	9
2.2 Aspek Hukum .....	11
2.2.1 Beberapa Jenis Badan Hukum .....	11
2.2.2 Izin-Izin Perusahaan.....	14
2.2.3 KUHD (Persekutuan Komanditer).....	15
2.3 Aspek Pasar dan Pemasaran.....	19
2.3.1 Pengertian Pasar dan Pemasaran.....	19
2.3.2 Peramalan.....	20
2.3.2.1 Mengestimasi Permintaan Saat Ini.....	20
2.3.2.2 Mengestimasi Permintaan di Masa Mendatang .....	22
2.3.2.3 Jenis-Jenis Metode Peramalan .....	23
2.3.3 Segmentasi Pasar .....	24
2.3.3.1 Pola Segmentasi Pasar .....	26
2.3.3.2 Dasar-Dasar untuk Mensegmentasi Pasar Konsumen.....	27
2.3.3.3 Mengevaluasi Segmen Pasar.....	28
2.3.3.4 Memilih Segmen Pasar .....	29
2.3.3.5 Menentukan Posisi Pasar .....	29

2.3.4	Strategi Bauran Pemasaran .....	30
2.3.4.1	Strategi Produk .....	30
2.3.4.2	Strategi Harga .....	31
2.3.4.3	Strategi Lokasi dan Distribusi.....	32
2.3.4.4	Strategi Promosi.....	32
2.4	Aspek Teknis .....	33
2.4.1	Metode Penilaian Lokasi.....	34
2.4.2	Luas Produksi.....	36
2.4.3	Tata Letak ( <i>Layout</i> ).....	37
2.4.4	Reorder Point (ROP).....	38
2.5	Aspek Manajemen dan Organisasi.....	38
2.5.1	Pengertian Manajemen.....	38
2.5.2	Manajemen Sumber Daya Manusia .....	39
2.5.2.1	Analisis Jabatan .....	39
2.5.2.2	Perencanaan Sumber Daya Manusia.....	40
2.5.3	Struktur Organisasi .....	41
2.5.3.1	Desain Struktur Organisasi Formal.....	41
2.5.3.2	Proses Desain Organisasi .....	42
2.5.3.3	Bentuk-Bentuk Organisasi .....	43
2.6	Aspek Keuangan .....	45
2.6.1	Sumber-Sumber Dana.....	45
2.6.2	Biaya Kebutuhan Investasi.....	46
2.6.3	Biaya Produksi/ Pabrikasi .....	47
2.6.4	Biaya Beban Komersial .....	48
2.6.5	Biaya Variabel dan Tetap.....	48
2.6.6	Perhitungan Laba Rugi.....	49
2.6.7	Arus Kas .....	51
2.6.8	Kriteria Penilaian Investasi .....	52
2.6.8.1	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	52
2.6.8.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	52
2.6.8.3	<i>Payback Period</i> (PP).....	53
2.6.9	Analisis Sensitivitas .....	54
BAB III KERANGKA PEMECAHAN MASALAH.....		56
3.1	Identifikasi Masalah.....	56
3.2	Rumusan Masalah.....	56
3.3	Tinjauan Pustaka .....	56
3.4	Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	57
3.4.1	Kajian Aspek Hukum.....	57
3.4.2	Kajian Aspek Pasar dan Pemasaran .....	57

3.4.3	Kajian Aspek Teknis.....	58
3.4.4	Kajian Aspek Manajemen dan Organisasi .....	59
3.4.5	Kajian Aspek Keuangan.....	61
3.5	Analisis Sensitivitas .....	62
3.6	Analisis Keseluruhan dan Rekomendasi .....	63
3.7	Kesimpulan dan Saran .....	63
<b>BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA .....</b>		<b>64</b>
4.1	Gambaran Umum Perusahaan.....	64
4.2	Pengumpulan Data .....	66
4.2.1	Data Aspek Hukum.....	66
4.2.2	Data Aspek Pasar dan Pemasaran .....	67
4.2.2.1	Data Penjualan .....	67
4.2.2.2	Data Potensi Pasar .....	68
4.2.2.3	Data Pesaing .....	71
4.2.3	Data Aspek Teknis.....	73
4.2.3.1	Data Lokasi Usaha.....	73
4.2.3.2	Data Kapasitas Produksi .....	73
4.2.3.3	Data Peralatan dan Mesin .....	74
4.2.3.4	Data <i>Layout</i> Perusahaan.....	75
4.2.3.5	Data Proses Produksi .....	76
4.2.3.6	Data Kebutuhan Bahan Baku dan Bahan Pembantu.....	77
4.2.3.7	Data Jumlah Tenaga Kerja Langsung .....	78
4.2.4	Data Aspek Manajemen dan Organisasi .....	78
4.2.4.1	Data Struktur Organisasi.....	78
4.2.4.2	Data Uraian Jabatan .....	79
4.2.5	Data Aspek Keuangan.....	82
4.2.5.1	Biaya Kebutuhan Investasi .....	82
4.2.5.2	Biaya Produksi/ Pabrikasi .....	85
4.3	Pengolahan Data .....	88
4.3.1	Kajian Aspek Hukum.....	88
4.3.2	Kajian Aspek Pasar dan Pemasaran .....	90
4.3.2.1	Potensi Pasar .....	91
4.3.2.2	Pangsa Pasar .....	94
4.3.2.3	Peramalan Permintaan .....	96
4.3.3	Kajian Aspek Teknis.....	99
4.3.3.1	Penilaian Lokasi Usaha.....	99
4.3.3.2	Perhitungan Luas Produksi .....	101
4.3.3.3	Tata Letak ( <i>Layout</i> ) .....	103
4.3.4	Kajian Aspek Manajemen dan Organisasi .....	106

4.3.5	Kajian Aspek Keuangan.....	107
4.3.5.1	Depresiasi Aset .....	108
4.3.5.2	Biaya Operasional Perusahaan.....	109
4.3.5.3	Harga Pokok Produksi .....	110
4.3.5.4	Harga Jual Per Unit Produk .....	110
4.3.5.5	Laba Rugi dan Arus Kas.....	112
BAB V ANALISIS .....		115
5.1	Analisis Kelayakan Aspek Hukum .....	115
5.2	Analisis Kelayakan Aspek Pasar dan Pemasaran.....	115
5.3	Analisis Kelayakan Aspek Teknis .....	119
5.4	Analisis Kelayakan Aspek Manajemen dan Organisasi.....	122
5.5	Analisis Kelayakan Aspek Keuangan .....	122
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....		125
6.1	Kesimpulan .....	125
6.2	Saran .....	126
DAFTAR PUSTAKA .....		127
LAMPIRAN.....		129

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penilaian Lokasi dengan Metode Penilaian Hasil Value .....	35
Tabel 2. Penilaian Lokasi dengan Metode Perbandingan Biaya .....	35
Tabel 3. Penilaian Lokasi dengan Metode Analisis Ekonomi.....	36
Tabel 4. Format Tabel Perhitungan Analisis Sensitivitas.....	63
Tabel 5. Data Penjualan D'RUSSA 12 Bulan Terakhir .....	67
Tabel 6. Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2008 .....	68
Tabel 7. Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2009 .....	68
Tabel 8. Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2010 .....	69
Tabel 9. Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2011 .....	69
Tabel 10. Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2012 .....	69
Tabel 11. Jumlah Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2013 .....	70
Tabel 12. Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2010.....	70
Tabel 13. Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2011 .....	70
Tabel 14. Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2012.....	71
Tabel 15. Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2013.....	71
Tabel 16. Data Kapasitas Produksi Per Bulan Perusahaan Pesaing Wilayah Kota Bandung .....	72
Tabel 17. Data Jumlah Pesanan Per Bulan Perusahaan Pesaing Wilayah Kota Bandung .....	72
Tabel 18. Data Kapasitas Produksi Per Bulan Perusahaan Pesaing Wilayah Kota Jakarta Selatan	72
Tabel 19. Data Jumlah Pesanan Per Bulan Perusahaan Pesaing Wilayah Kota Jakarta Selatan .....	72
Tabel 20. Kapasitas Produksi D'RUSSA .....	74
Tabel 21. Daftar Mesin Produksi D'RUSSA .....	74
Tabel 22. Daftar Peralatan Produksi D'RUSSA.....	75
Tabel 23. Kebutuhan Bahan Baku Per Produk.....	77
Tabel 24. Jumlah Tenaga Kerja Langsung .....	78
Tabel 25. Biaya Mesin .....	83
Tabel 26. Biaya Peralatan.....	83
Tabel 27. Biaya Inventaris Kantor .....	84
Tabel 28. Biaya Properti Toko .....	84
Tabel 29. Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung Per Bulan .....	84
Tabel 30. Biaya Utilitas Per Bulan .....	84
Tabel 31. Biaya Kebutuhan ATK dan <i>Supplies</i> Per Bulan.....	85
Tabel 32. Biaya Bahan Langsung Produk Tas Ransel.....	85
Tabel 33. Biaya Bahan Langsung Produk Tas Selempang.....	86
Tabel 34. Biaya Bahan Langsung Produk Tas Sling .....	86
Tabel 35. Biaya Bahan Langsung Produk Dompot .....	87
Tabel 36. Biaya Bahan Langsung Gantungan Kunci .....	87

Tabel 37. Biaya Bahan Langsung Gelang .....	88
Tabel 38. Biaya Tenaga Kerja Langsung .....	88
Tabel 39. Proyeksi Jumlah Penduduk Kota Bandung Tahun 2014 dan 2015.....	91
Tabel 40. Proyeksi Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan Tahun 2014 dan 2015 .....	91
Tabel 41. Rata-Rata Jumlah Penduduk Kota Bandung Tahun 2014-2015.....	92
Tabel 42. Rata-Rata Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan Tahun 2014-2015 .....	92
Tabel 43. Potensi Pasar Berdasarkan Kelompok Umur Dari Kota Bandung .....	93
Tabel 44. Potensi Pasar Berdasarkan Kelompok Umur Dari Kota Jakarta Selatan.....	93
Tabel 45. Proyeksi Persentase Potensi Pasar di Kota Bandung dan Jakarta Selatan.....	94
Tabel 46. Potensi Pasar per Tahun .....	94
Tabel 47. Potensi Pasar per Bulan.....	94
Tabel 48. Data Pangsa Pasar D'RUSSA dan Pesaing di Kota Bandung .....	95
Tabel 49. Data Pangsa Pasar D'RUSSA dan Pesaing di Kota Jakarta Selatan.....	95
Tabel 50. Potensi Pasar yang Belum Terpenuhi di Kota Bandung.....	95
Tabel 51. Potensi Pasar yang Belum Terpenuhi di Kota Jakarta Selatan .....	95
Tabel 52. Peramalan Permintaan 12 Periode (Bulan) Ke Depan.....	99
Tabel 53. Penilaian Lokasi Tempat Produksi Menggunakan Metode Penilaian Hasil Value .....	100
Tabel 54. Penilaian Lokasi Tempat Produksi Menggunakan Metode Perbandingan Biaya.....	100
Tabel 55 Penilaian Lokasi Tempat Produksi Menggunakan Metode Analisis Ekonomi .....	100
Tabel 56. Rencana Kebutuhan Mesin dan Tenaga Kerja Langsung.....	102
Tabel 57. Rencana Kebutuhan Bahan Baku .....	102
Tabel 58. Rencana Kebutuhan Peralatan.....	103
Tabel 59. Depresiasi Mesin.....	108
Tabel 60. Depresiasi Peralatan .....	108
Tabel 61. Depresiasi Inventaris Kantor .....	109
Tabel 62. Depresiasi Properti Toko.....	109
Tabel 63. Biaya Operasional Perusahaan .....	109
Tabel 64. Harga Pokok Produksi.....	110
Tabel 65. Komponen Biaya Harga Jual Tas Ransel .....	111
Tabel 66. Komponen Biaya Harga Jual Tas Messenger.....	111
Tabel 67. Komponen Biaya Harga Jual Tas Sling.....	111
Tabel 68. Komponen Biaya Harga Jual Dompot.....	111
Tabel 69. Komponen Biaya Harga Jual Gantungan Kunci.....	112
Tabel 70. Komponen Biaya Harga Jual Gelang .....	112
Tabel 71. Laba Rugi Periode 12 Bulan Ke Depan .....	113
Tabel 72. Nilai Total Komponen Biaya Laba Rugi Tahun Pertama.....	113
Tabel 73. Laba Rugi dan Arus Kas Selama Periode 5 Tahun Ke Depan .....	114
Tabel 74. Resume Arus Kas Sebelum Pajak Periode 5 Tahun Ke Depan .....	114
Tabel 75. Potensi Pasar Efektif Kota Bandung .....	116

Tabel 76. Potensi Pasar Efektif Kota Jakarta Selatan.....	116
Tabel 77. Target Produksi Penguasaan Pasar.....	116
Tabel 78. Penambahan Mesin, Peralatan, dan Tenaga Kerja .....	120
Tabel 79. Kebutuhan Persediaan Bahan Langsung Setiap Bulan.....	121
Tabel 80. NPV, IRR, dan PP.....	123
Tabel 81. NPV, IRR dan PP Untuk Kenaikan Biaya Bahan Baku Kulit 30%.....	124
Tabel 82. NPV, IRR dan PP Untuk Kenaikan Biaya Bahan Baku Kulit 50%.....	124



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tahapan dalam Studi Kelayakan Bisnis .....	9
Gambar 2. Aspek-Aspek Penilaian Studi Kelayakan Bisnis .....	11
Gambar 3. Faktor-Faktor yang Menentukan Rencana SDM .....	40
Gambar 4. Contoh Perhitungan Laporan Laba Rugi .....	49
Gambar 5. Contoh Perhitungan Harga PokokPenjualan .....	50
Gambar 6. Contoh Estimasi Arus Kas.....	51
Gambar 7. Kerangka Pemecahan Masalah.....	60
Gambar 8. Kerangka Pemecahan Masalah (Lanjutan) .....	61
Gambar 9. <i>Layout</i> Rumah Produksi D'RUSSA .....	76
Gambar 10. Uraian Proses Produksi D'RUSSA.....	77
Gambar 11. Struktur Organisasi D'RUSSA.....	79
Gambar 12. Pola Data Produk Tas Ransel .....	96
Gambar 13. Pola Data Tas Messenger .....	96
Gambar 14. Pola Data Tas Sling .....	97
Gambar 15. Pola Data Produk Dompot .....	97
Gambar 16. Pola Data Produk Gantungan Kunci.....	97
Gambar 17. Pola Data Produk Gelang .....	98
Gambar 18. <i>Layout</i> Eksisting Rumah Produksi D'RUSSA .....	104
Gambar 19. <i>Layout</i> Usulan Rumah Produksi D'RUSSA .....	105



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Hasil Perhitungan Peramalan Dengan Menggunakan <i>Software Q.S.</i> versi 3.0 .....	129
Lampiran 2. Rincian Biaya Operasional .....	147

