

# Analisa Kelayakan Bisnis – Study kasus Toko Bahan Bangunan CV Mekar Laksana Jaya Cicalengka

Ade Ruhiyat\*<sup>1</sup>, Eka Purwanda<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Manajemen Inovasi, STIE STEMBI Bandung Business School, Indonesia

\*e-mail: [aderuhiyatst@gmail.com](mailto:aderuhiyatst@gmail.com)<sup>1</sup>, [ekapurwanda@stemb.ac.id](mailto:ekapurwanda@stemb.ac.id)<sup>2</sup>

## Abstrak

Studi kelayakan bisnis adalah sebuah studi yang bertujuan mengukur kelayakan proyek bisnis, identifikasi potensi masalah dan membahas bagaimana solusinya. Penelitian study kelayakan bisnis ini dilakukan di CV Mekar Laksana Jaya, toko bahan bangunan yang berlokasi di Jalan Majalaya – Cicalengka Kampung Bojong Rt 01/02 Kabupaten Bandung. Metodologi yang digunakan dalam penelitian adalah metode penelitian kualitatif yaitu suatu metode penelitian yang bersifat deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Dalam penelitian diperoleh temuan diantaranya, kenyamanan melakukan transaksi yang konvensional dengan menggunakan bon manual, sdm masih recruitment by family dan sebagainya. Dari hasil penelitian diperoleh kesadaran bahwa semakin berkembangnya perusahaan maka tantangan semakin berat sehingga harus ada penyesuaian kinerja. Beberapa aspek yang perlu diperbaiki diantaranya, Aspek manajemen bisnis, pemasaran, manajemen produksi, sumber daya manusia, dan Aspek keuangan. Pada dasarnya para pekerja sudah terjebak rutinitas yang setiap hari dilakukan sehingga ada semacam shock new behavior namun perubahan adalah keniscayaan maka semua aspek harus mengikutinya.

**Kata kunci:** Aspek Bisnis, Bisnis, Perubahan.

## Abstract

A business feasibility study is a study that aims to measure the feasibility of a business project, identify potential problems and discuss how to solve them. This business feasibility study was conducted at CV Mekar Laksana Jaya, a building materials store located on Jalan Majalaya – Cicalengka Kampung Bojong Rt 01/02 Bandung Regency. The methodology used in this research is a qualitative research method, which is a descriptive research method with a case study approach. In the research, the findings include, the convenience of conducting conventional transactions using manual receipts, HR is still recruiting by family and so on. From the results of the study, it was realized that the more developed the company, the more severe the challenges, so there must be performance adjustments. Some aspects that need to be improved include, aspects of business management, marketing, production management, human resources, and financial aspects. Basically, the workers are trapped in the daily routine so that there is a kind of shock new behavior, but change is a necessity, so all aspects must follow it.

**Keywords:** Business, Business Aspect, Change

## 1. PENDAHULUAN

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk dapat hidup secara layak dan sejahtera. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 (h) mengamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. BPS mencatat kebutuhan rumah sebesar 5,4 juta unit pada tahun 2004 dan meningkat dua kali lipat menjadi 13,6 juta unit pada tahun 2010. Sementara, Kementerian PUPR mencatat backlog perumahan sebanyak 7,64 juta unit per awal 2020, terdiri dari 6,48 juta rumah untuk MBR non fixed income, 1,72 juta unit rumah untuk MBR fixed income, dan 0,56 juta unit rumah non-MBR. Jika ditambahkan dengan pertumbuhan 800.00 KK setiap tahun dari kurun tahun 2015 – 2021 terdapat 4,14 juta jiwa, maka backlog kebutuhan rumah hingga awal 2021 mencapai 11,78 juta rumah. Rata-rata pertumbuhan kebutuhan akan rumah sebesar 930 unit setiap tahunnya untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah memasukkan pembangunan perumahan menjadi salah satu skala prioritas pembangunan. Pembangunan berbagai properti seperti perumahan, pertokoan, dan perkantoran semakin meningkat. Seiring dengan itu, kebutuhan akan bahan bangunan terus meningkat, tidak hanya untuk konstruksi, tetapi juga untuk renovasi terhadap berbagai

bangunan lama. Hal ini tentu saja membuka peluang usaha toko bangunan atau penyedia berbagai material yang dibutuhkan untuk bangunan, mulai dari kayu, besi, beton, tripleks, paku, dan sebagainya. Bisnis toko bahan bangunan adalah salah satu bisnis yang harus memiliki modal yang besar dan juga bisnis ini tidak semudah dibayangkan, perlu strategi dan trik tersendiri agar bisnis toko bahan bangunan ini tetap eksis dan mampu bertahan bahkan menguntungkan. Peluang keuntungan memiliki usaha toko bangunan dapat terlihat seiring dengan banyaknya pembangunan di Indonesia. Tidak hanya gedung atau infrastruktur yang besar saja, proyek perumahan juga membutuhkan pasokan bahan bangunan yang tidak sedikit. Inilah peluang yang dapat ditangkap dan diwujudkan menjadi sebuah bisnis yang cerah ke depannya.

Study kelayakan bisnis ini bertujuan untuk menganalisa bisnis toko bahan bangunan yang berlokasi di Jalan Raya Majalaya – Cicalengka Kampung Bojong Rt 01/02 dengan nama CV Mekar Laksana Jaya. Bisnis yang telah dirintis dari tahun 2009 ini bukan hanya menjual bahan bangunan namun juga sekaligus sebagai pemborong proyek bangunan dan juga sebagai konsultan design berbagai macam bangunan. Maka dari itu penulis angkat masalah ini dengan judul “Analisa Kelayakan Bisnis – Study kasus Toko Bahan Bangunan CV Mekar Laksana Jaya Cicalengka” sebagai penelitian study kelayakan bisnis. Studi kelayakan bisnis Toko Bahan Bangunan CV Mekar Laksana Jaya Cicalengka merupakan sebuah studi yang bertujuan mengukur kelayakan suatu proyek bisnis, menilai peluang proyek bisnis, apakah bisnis Toko Bahan Bangunan CV Mekar Laksana Jaya Cicalengka layak dilanjutkan atau tidak. Jika memang bisnis ini layak diteruskan, maka bisa ditentukan upaya yang perlu dilakukan untuk melindungi dari risiko rugi. Studi ini berfokus pada identifikasi potensi masalah. Harapannya, usaha yang akan Anda jalankan nanti dapat bertahan lama dan jauh dari potensi rugi.

## 2. METODE

Penelitian ini dilakukan di CV Mekar Laksana Jaya yang berlokasi di Jalan Raya Majalaya – Cicalengka Kampung Bojong Rt 01/02 Desa Cikuya Kecamatan Cicalengka Kabupaten Bandung. Bisnis ini telah dirintis dari tahun 2009 ini bukan hanya menjual bahan bangunan namun juga sekaligus sebagai pemborong proyek bangunan dan juga sebagai konsultan design berbagai macam bangunan.

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yang merupakan salah satu metode penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung mencari sebuah makna dari data yang didapatkan dari hasil sebuah penelitian dengan pendekatan studi kasus, Studi Kasus berasal dari terjemahan dalam bahasa Inggris “A Case Study” atau “Case Studies”. Menurut Hornby (1989) kata “Kasus” diambil dari kata “Case”, diartikan sebagai 1). “instance or example of the occurrence of sth., 2). “actual state of affairs; situation”, dan 3). “circumstances or special conditions relating to a person or thing”. Secara berurutan artinya ialah 1). contoh kejadian sesuatu, 2). kondisi aktual dari keadaan atau situasi, dan 3). lingkungan atau kondisi tertentu tentang orang atau sesuatu.

Dari penjabaran definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Studi Kasus ialah suatu serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam tentang suatu program, peristiwa, dan aktivitas, baik pada tingkat perorangan, sekelompok orang, lembaga, atau organisasi untuk memperoleh pengetahuan mendalam tentang peristiwa tersebut. Biasanya, peristiwa yang dipilih yang selanjutnya disebut kasus adalah hal yang aktual (real-life events), yang sedang berlangsung, bukan sesuatu yang sudah lewat (Raharjo :2017).

Pada penelitian study kelayakan bisnis ini dilakukan di CV Mekar Laksana Jaya berlokasi di Jl. Cicalengka – Majalaya KM 1 Kp. Bojong Desa Cikuya Kecamatan Cicalengka Kabupaten Bandung yang tentunya secara geografis wilayah Cicalengka ini termasuk wilayah Bandung Timur dan masuk dalam kategori wilayah industri, sehingga geliat kegiatan ekonomi begitu terasa, yang ditandai dengan masuknya wilayah Cicalengka dalam sentra produksi beberapa komoditas, diantaranya sentra kerudung, sentra kerajinan tas juga sentra konveksi produksi textile. Waktu penelitian dilakukan dari tanggal 3 Juli 2021 sampai dengan tanggal 5 September 2021.

**3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam melihat sebuah perusahaan dapat dikatakan “sehat” atau tidaknya bukan hanya dilihat seberapa lama berdiri atau aset yang terus bertambah, bisa jadi lama berdiri namun dalam segi manajemen banyak masalah atau bisa jadi aset – aset terus bertambah namun kita tidak tahu apakah aset itu adalah aset yang menambah utang perusahaan yang jumlahnya lebih besar hutang dari pada aset. Dalam penelitian ini dianalisis aspek – aspek di CV Mekar Laksana Jaya dengan hasil sebagai berikut

**1. Konsep Decoupling**

Konsep Decoupling yang diterapkan dengan memastikan bahan bangunan tersedia dengan cukup stok dengan cara order bahan yang dirasa tingkat order konsumen tinggi dan berbagai variasi jenisnya disediakan sedemikian rupa kemudian multi supplier supaya tidak tergantung pada satu supplier dan akan menjadi focus dalam konsep decoupling di CV Mekar Laksana Jaya. Tentunya bahan bangunan yang up to date yang sedang trend.

Sebelumnya CV Mekar Laksana Jaya hanya melakukan up date barang yang repeat order nya tinggi tanpa melihat trend yang terjadi di lapangan.

**2. Aspek Demography**

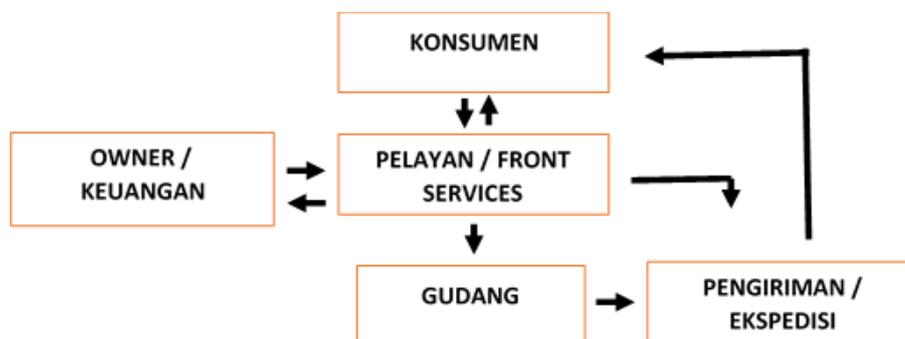
Dalam hal demography Cv Mekar laksana Jaya dari awal telah memilih lokasi yang berada tepat ditengah penduduk, akses jalan yang dilalui merupakan jalan kabupaten. Penambahan kapasitas gudang pun dimaksimalkan dengan lahan yang ditambah terus. Jadi secara aspek demography Cv Mekar laksana Jaya tidak ada perubahan bahkan cenderung diuntungkan posisi lokasi yang ditempati dari awal.

**3. Aspek manajemen bisnis**

Dalam Aspek manajemen bisnis CV Mekar laksana Jaya melakukan Langkah yang progresif diantaranya

CV Mekar Laksana Jaya memiliki beberapa posisi dalam setiap pekerjaan.

- a. Owner / keuangan tugasnya selain sebagai pemilik juga pengelola utama keuangan baik keuangan masuk maupun keluar
- b. Pelayan / front service adalah orang pertama yang menerima sekaligus melayani konsumen ditoko material, Pelayan / front service selain melayani kebutuhan konsumen juga memberikan semacam solusi edukasi tentang kebutuhan konsumen dengan memberikan opsi dari barang yang diperlukan beserta keunggulan barang, harga dan kualitas.
- c. Bagian gudang adalah bagian yang bertindak memeriksa stok barang, menyiapkan barang yang diorder kemudian melakukan muat ke kendaraan ekspedisi
- d. Pengiriman / ekspedisi adalah team yang bertugas melakukan pengiriman barang yang telah diorder menuju tempat konsumen. Team ini terdiri dari 2 orang atau lebih tergantung dari jumlah muatan yang ada, terdiri dari supir dan kernek. Kernek bertugas sebagai bongkar muat barang yang telah diorder.



Gambar 1. Alur kerja di toko material CV Mekar Laksana Jaya (sumber: data olahan lapangan)

Dan hal diatas sebelumnya tidak konsisten dilakukan, manajemen yang dilakukan masih feodal yaitu bersifat owner sentris sehingga pemilik sulit sekali mendelegasikan pekerjaan –

pekerjaan yang sebetulnya bisa di kerjakan oleh karyawan. Setelah penelitian dilakukan maka ini menjadi masukan untuk pemilik dan job desk para keryawan jelas dan dapat langsung terawasi.

#### 4. Aspek pemasaran

Dalam Aspek pemasaran CV Mekar laksana Jaya melakukan langkah sebagai berikut:

1. Karena sudah lama berdiri sehingga konsumen yang ada terus dimaintenace
2. Melibatkan tukang/proyek
3. Pemberian kaos dan bonus
4. Memanfaatkan jaringan
5. Pemasaran digital
6. Spanduk/light board yang jelas terpampang
7. Bonus tahunan untuk konsumen loyal
8. Promo hadiah (motor, mesin cuci dan lain - lain)

Sebelum penelitian dilakukan pemasaran hanya bertumpu pada jaringan atau relasi, spanduk atau plang hanya mengandalkan sponsor, promo berhadiah belum pernah dilakukan kecuali hadiah THR untuk konsumen tertentu, pemasaran mulut - kemulut, bonus tukang dan memanfaatkan lokasi toko yang kebetulan terletak dipinggir jalan dengan memasang media promosi yang mencolok dan mudah dilihat atau denga membuat semacam promosi disetiap armada dengan memberikan nama serta keterangan armada CV Mekar Laksana Jaya yang ditulis dengan font yang besar menempel disetiap armada kemudian membagikan kaos atau pakaian kerja para karyawan, tukang dan para lade bangunan tujuannya sebagai sarana promosi

#### 5. Aspek manajemen produksi

Aspek produksi adalah aspek yang bermaksud memproduksi atau mengatur produksi barang-barang dan jasa-jasa dalam jumlah, kualitas, harga, waktu serta tempat tertentu sesuai dengan kebutuhan. CV Mekar Laksana Jaya seperti yang telah dijelaskan diawal adalah perusahaan penjualan bukan memproduksi barang maka pada aspek ini dilakukan beberapa langkah yang sifatnya jasa diantaranya menentukan job desk, mengevaluasi kinerja mingguan ketika pemberian gaji yang diberikan setiap hari kamis. Karena sudah menjadi rutinitas maka hal yang dilakukan telah dapat difahami oleh setiap karyiawan sehingga setiap karyawan telah memiliki job desk masing - masing. Produksi pada CV Mekar Laksana Jaya juga berhubungan dengan supplier sehingga stok gudang kadang kala terlambat dalam melaporkan stok inventori gudang. Sebelumnya dilakukan analisa para pekerja saling mengandalkan satu sama lain dan masalah stok barang ini masih dalam pembenahan karena stok opname dengan jumlah item barang yang banayak memerlukan waktu yang tidak sebentar.

#### 6. Aspek sumber daya manusia

CV Mekar Laksana Jaya saat ini memiliki jumlah sdm 42 orang dengan berbagai posisi, jumlah supir sebanyak 18 orang, tukang sebanyak 4 orang, kenek sebanyak 15 orang dan pelayan toko sebanyak 5 orang. Saat ini sumberdaya manusia CV Mekar Laksana Jaya masih menggunakan system recruitment by family atau karyawan CV Mekar Laksana Jaya kebanyakan keluarga atau keluarga karyawa lama atau tetangga. Ini bisa difahami karena jenis pekerjaan diperusahaan ini adalah jenis pekerjaan buruh kasar. Untuk pendidikan juga tidak terlalu penting walaupun dalam beberapa divisi harus memiliki keahlian khusus, misalnya divisi kusen harus memiliki keahlian perkayuan, divisi armada harus mampu mengendarai kendaraan roda empat dan truck. Semua karyawan harus memiliki *product knowlage* yang mumpuni walaupun dilapangan kemampuan ini hanya dimiliki oleh *front officer* toko.

Dengan sumberdaya manusia berjumlah 42 orang, kemudian CV Mekar Laksana Jaya juga memiliki sayap bisnis konsultan properti maka CV Mekar Laksana Jaya memiliki sumber daya manusia yang mampu mendesign bangunan lalu membuat RAB suatu proyek property secara propesional ditangani langsung oleh pemiliknya yaitu H Ade Ruhiyat, ST.

Pengerjaan pemborongan bangunan ditangani oleh team tukang yang telah berpengalaman dibidangnya, memang tidak gampang membangun system team dalam perusahaan CV Mekar Laksana Jaya membutuhkan waktu yang cukup lama seiring dengan lamanya pendirian perusahaan ini yaitu kurang lebih 13 tahunan.

Melihat dari data diatas maka study kelayakan bisnis ini dalam aspek manajemen sumber daya manusia merencanakan up grading skill untuk setiap kernek angkutan supaya mampu mengendarai mobil sehingga jika supir berhalangan maka mampu dihandle oleh kernek. Kemudian peningkatan product knowlage juga pada seluruh karyawan dan penekanan pentingnya memahami job desk.

### 7. Aspek lingkungan dan yuridis.

Pada keberjalanannya CV Mekar Laksana Jaya telah melakukan beberapa langkap dalam aspek ini yaitu:

- Secara yuridis akan di ubah menjadi PT
- Legalitas telah jelas
- Karyawan mengambil dari lingkungan sekitar
- Kontribusi pada masyarakat sekitar (bantuan)

Sebelumnya CV Mekar Laksana Jaya masih berfokus pada penjualan bahan bangunan ditoko, rutinitas penjualan berjalan sebagai mana adanya tanpa mementingkan aspek yuridis ini, namun tuntutan konsumen dan menjadikan perusahaan ini menjadi profesional khususnya mengarah menjadi perusahaan developer properti maka segala kelengkapan mengarah menjadi perusahaan terbuka.

### 8. Aspek keuangan

Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan. Berikut adalah perhitungan dari aspek keuangan CV Mekar Laksana Jaya selama 5 tahun.

Laporan laba rugi adalah laporan keuangan yang menunjukkan pendapatan dan pengeluaran perusahaan. Laporan ini juga dapat memperlihatkan apakah perusahaan menghasilkan laba atau rugi dalam periode tertentu. Laporan laba rugi ditentukan dengan menjumlahkan semua pendapatan dan mengurangi semua biaya dari aktivitas operasional dan non-operasional perusahaan. Tabel dibawah menunjukkan laporan laba rugi Cv Mekar Laksana Jaya di tahun 2017 total laba Rp. 1.59.074.560,-, kemudian tahun berikutnya ada kenaikan sebesar Rp.60 juta, di tahun 2019 terjadi penurunan yang signifikan yaitu sebesar Rp. 157.000.000,- ini dikarenakan pada saat itu adalah puncaknya pandemi covid – 19, dan tahun berikutnya kembali naik Rp. 60 jtan.

Tabel 1. Laporan laba rugi selama 5 tahun

Per tahun ke 1 s/d 5				
Keterangan	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Penjualan	Rp25,845,390,600	Rp25,134,256,700	Rp23,450,200,500	Rp24,033,599,740
Harga Pokok Penjualan	Rp23,440,851,540	Rp22,620,831,030	Rp21,105,180,450	Rp21,630,239,766
<b>Margin Kontribusi</b>	Rp2,404,539,060	Rp2,513,425,670	Rp2,345,020,050	Rp2,403,359,974
Gaji & tunjangan	Rp900,000,000	Rp911,000,000	Rp900,000,000	Rp899,556,000
BBM	Rp72,000,000	Rp65,000,000	Rp69,000,000	Rp72,060,000
Listrik & telp	Rp29,400,000	Rp30,400,000	Rp28,400,000	Rp27,400,000
ATK	Rp3,650,000	Rp3,650,000	Rp3,650,000	Rp3,650,000
Beban administrasi bank & pajak	Rp20,164,500	Rp20,164,500	Rp20,164,500	Rp20,164,500
penyusutan	Rp650,000	Rp650,000	Rp640,000	Rp650,000
Sumbangan & Bonus tahunan	Rp200,000,000	Rp200,000,000	Rp200,000,000	Rp200,000,000
Pemeliharaan bangunan & armada	Rp3,600,000	Rp5,600,000	Rp3,600,000	Rp3,500,000
Biaya angkut/bongkar	Rp4,000,000	Rp4,000,000	Rp4,000,000	Rp4,000,000

keamanan	Rp12,000,000	Rp12,000,000	Rp12,000,000	Rp12,000,000
<b>Total Beban</b>	Rp1,245,464,500	Rp1,252,464,500	Rp1,241,454,500	Rp1,242,980,500
<b>Laba bersih / tahun</b>	Rp1,159,074,560	Rp1,260,961,170	Rp1,103,565,550	Rp1,160,379,474

Laporan posisi keuangan adalah laporan yang terkait posisi keuangan perusahaan dan bersifat sistematis. Laporan ini berlaku untuk berbagai jenis perusahaan, baik perusahaan jasa, dagang, maupun manufaktur. Dari Tabel 2 dapat dilihat kecenderungan lialibilitas dan ekuitas yang stabil di angka Rp. 1,1 milyar.

Tabel 2. Laporan posisi keuangan selama 4 tahun

Keterangan	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Kas	Rp350,000,000	Rp285,000,000	Rp250,000,000	Rp241,000,000
Dana Cadangan Kas	Rp50,000,000	Rp0	Rp0	Rp0
Sewa Dibayar Dimuka	Rp35,000,000	Rp50,400,000	Rp52,920,000	Rp55,566,000
Perlengkapan Kantor	Rp3,850,000	Rp3,650,000	Rp3,850,000	Rp3,525,000
<b>Total Aset Lancar</b>	Rp438,850,000	Rp339,050,000	Rp306,770,000	Rp300,091,000
<b>Aset Tetap Non Produksi</b>				
Total Aset tetap non produksi	Rp55,000,000	Rp55,000,000	Rp55,000,000	Rp55,000,000
<b>Aset tetap Produksi</b>				
Total Aset tetap produksi	Rp5,600,000	Rp5,600,000	Rp5,600,000	Rp5,600,000
<b>Total Aset Tetap</b>	Rp60,600,000	Rp60,600,000	Rp60,600,000	Rp60,600,000
Akumulasi Penyusutan	Rp4,500,000	-Rp8,500,000	-Rp6,525,000	-Rp6,580,000
<b>Total Aset</b>	Rp503,950,000	Rp391,150,000	Rp360,845,000	Rp354,111,000
Modal	Rp342,500,000	Rp265,000,000	Rp426,000,000	Rp298,500,000
Laba Tahun Berjalan	Rp1,032,500,220	Rp1,260,961,170	Rp1,103,565,550	Rp1,160,379,474
<b>Total Ekuitas</b>	Rp1,375,000,220	Rp1,525,961,170	Rp1,529,565,550	Rp1,458,879,474
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	Rp1,375,000,220	Rp1,525,961,170	Rp1,529,565,550	Rp1,458,879,474

Aset atau aktiva adalah semua sumber ekonomi atau nilai suatu kekayaan oleh suatu entitas tertentu dengan harapan memberikan manfaat ekonomi dan sosial yang dapat diukur dalam satuan uang, termasuk didalamnya sumber daya non keuangan. Dari Tabel 3 dapat diketahui aset yang terus bertambah kurang lebih Rp. 800jt aset dengan umur ekonomi 5 tahun. Tabel 4 diperlihatkan penambahan lahan toko dan ini adalah aset yang cukup bagus karena nilainya akan terus bertambah dari tahun ketahun, pembelian lahan sejumlah Rp. 1,5 milyar menambah luas lahan perusahaan.

Tabel 3. Aset Dengan Umur Ekonomis 5 Tahun Cv Mekar Laksana Jaya dengan umur ekonomis 5 tahun

No	Nama Barang	Harga Peroleh	n	F(asumsi=10%)	d=2021
1	Meja kasir	Rp2,500,000	2	Rp250,000	Rp1,125,000
2	Meja pelayanan dlm	Rp3,085,500	2	Rp308,550	Rp1,388,475
3	Etalase	Rp3,000,000	5	Rp300,000	Rp540,000

4	Kursi kasir	Rp1,500,000	2	Rp150,000	Rp675,000
5	Kursi pelayanan depan	Rp250,000	4	Rp25,000	Rp56,250
6	Kursi pelayanan dlm	Rp250,000	2	Rp25,000	Rp112,500
7	Lemari arsip	Rp2,000,000	1	Rp200,000	Rp1,800,000
8	Komputer adm	Rp5,000,000	1	Rp500,000	Rp4,500,000
9	Komputer kasir	Rp5,000,000	2	Rp500,000	Rp2,250,000
10	Printer adm	Rp2,000,000	1	Rp200,000	Rp1,800,000
11	Printer kasir	Rp2,500,000	2	Rp250,000	Rp1,125,000
12	Genset	Rp7,500,000	1	Rp750,000	Rp6,750,000
13	Rak display	Rp8,000,000	4	Rp800,000	Rp1,800,000
14	Rak display gudang	Rp6,000,000	4	Rp600,000	Rp1,350,000
15	truk colt diesel dobel	Rp215,000,000	4	Rp21,500,000	Rp48,375,000
16	truk dyna th 2015	Rp189,000,000	1	Rp18,900,000	Rp170,100,000
17	truk colt diesel engkel	Rp158,000,000	3	Rp15,800,000	Rp47,400,000
18	colt ss th 2010, 2015	Rp12,000,000	2	Rp1,200,000	Rp5,400,000
19	colt L300 th 2009	Rp155,000,000	1	Rp15,500,000	Rp139,500,000
20	panther pick up th 1993	Rp55,000,000	1	Rp5,500,000	Rp49,500,000

Tabel 4. Aset non produksi Cv Mekar Laksana Jaya

No	Nama Barang	Masa Manfaat	Kuantitas	Jumlah Outlet	Satuan	Harga Peroleh	Total
1	Lahan toko	1	1	1	Unit	Rp1,500,000,00	Rp1,500,000,000
2	Lahan Gudang	1	1	1	Unit	Rp1,050,000,00	Rp1,050,000,000
3	Armada	1	1	1	Unit	Rp132,000,000	Rp132,000,000

Tabel 5. Jumlah gaji karyawan Cv Mekar Laksana Jaya

No	Penempatan	Jenis Tenaga	Jml	Kompetensi	Gaji	Total Gaji/Tahun
1.	supir	buruh harian	13		2,200,000	343,200,000
2.	kernet	buruh harian	13		1,950,000	304,200,000
3.	front office	buruh harian	6		2,340,000	168,000,000
4.	bongkar muat	buruh harian	6		1,950,000	140,480,000
5	cheker	buruh harian	4		2,200,000	105,600,000
	Total		<b>42</b>		<b>10,640,000</b>	<b>1,061,880,000</b>

Tabel 5 adalah besaran gaji karyawan sebanyak 42 orang dengan hitungan pertahun dan hampir menyentuh Rp. 1.1 milyar. laporan arus kas adalah sebuah perincian yang menunjukkan jumlah pemasukan dan pengeluaran dalam suatu periode tertentu. Di tabel 6 adalah laporan arus kas hal ini menunjukkan pemasukan dan pengeluaran dan laba pertahu rata - rata Rp. 1,1 milyar.

Tabel 6. laporan kas Cv Mekar Laksana Jaya

Aktivitas Operasi	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Laba Bersih	Rp1,159,074,560	Rp1,260,961,170	Rp1,103,565,550	Rp1,160,379,474
Total Laba Bersih	Rp1,159,074,560	Rp1,260,961,170	Rp1,103,565,550	Rp1,160,379,474
Kenaikan Dana Cadangan Kas	-Rp50,000,000	-Rp2,500,000	-Rp2,625,000	-Rp2,756,250
Kenaikan Sewa Dibayar	-Rp48,000,000	-Rp2,400,000	-Rp2,520,000	-Rp2,646,000

Dimuka				
Perlengkapan Kantor	-Rp3,600,000	-Rp3,780,000	-Rp3,969,000	-Rp4,167,450
Penyusutan Tahun Berjalan	Rp9,719,333	Rp9,719,333	Rp9,719,333	Rp9,719,333
<b>Kas Bersih Dari Aktivitas Operasi</b>	Rp1,067,193,893	Rp1,262,000,503	Rp1,104,170,883	Rp1,160,529,107
<b>Kenaikan Bersih Dalam Kas</b>	Rp1,067,193,893	Rp1,262,000,503	Rp1,104,170,883	Rp1,160,529,107
<b>Kas Awal Periode</b>	Rp0	Rp1,067,193,893	Rp2,329,194,397	Rp3,433,365,280
<b>Kas Akhir Periode</b>	Rp1,067,193,893	Rp2,329,194,397	Rp3,433,365,280	Rp4,593,894,387

Analisis kelayakan investasi dapat dipahami sebagai tindakan yang dilakukan untuk mengetahui prospek dari suatu proyek investasi yang mendasari pengambilan keputusan diterima atau ditolaknya investasi tersebut. Melihat dari data keuangan maka Cv Mekar Laksana Jaya merupakan perusahaan yang menguntungkan.

Tabel 7. perhitungan payback period Cv Mekar Laksana Jaya

<b>Payback Period</b>				
Jumlah				Rp1,067,193,893
Kebutuhan Aset				
2017 / tahun ke 1	2018/tahun ke 2	2019/tahun ke 3	2020/tahun ke 4	
1,067,193,893	2,329,194,397	3,433,365,280	4,593,894,387	
Tahun	Net Cashflow	Cummulative Net Cashflow	Index Cashflow Positive	
0	(1,067,193,893)	(1,067,193,893)		
2017	1,067,193,893	(0)	-	
2018	2,329,194,397	2,329,194,397	0.00	
2019	3,433,365,280	5,762,559,677	0.68	
2020	4,593,894,387	10,356,454,064	1.25	

Positive Cashflow 1.0

Payback Period 1.0

Kesimpulan

Jangka waktu pengembalian dana yang diinvestasikan (Payback Periode/PP) adalah 1 Tahun

Net present value adalah hasil perhitungan selisih antara pemasukan dan pengeluaran. Pengeluaran dan pemasukan yang sudah disesuaikan dengan memanfaatkan *social opportunity cost of capital* dicari selisihnya, itu yang dinamakan NPV. Net present value dari Cv Mekar Laksana Jaya bernilai positif yaitu Rp2,942,048,090 berarti arus kas masuk lebih besar dari arus kas keluar.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CV}{(1 + K)^t}$$

Gambar 2. Rumus Net Present Value

Asumsi: Biaya modal proyek = Tingkat suku bunga efektif = 10%

Tabel 8. Perhitungan Net present value CV Mekar Laksana Jaya

Tahun	Perkiraan Arus Kas Bersih Setelah Dikurangi Pajak	Asumsi k = 45%	NPV
0	(1,067,193,893)	1.00	(1,067,193,893)
1	1,067,193,893	0.69	735,995,789

2	2,329,194,397	0.48	1,107,821,354
3	3,433,365,280	0.33	1,126,201,248
4	4,593,894,387	0.23	1,039,223,593
<b>Jumlah</b>			<b>2,942,048,090</b>

PI merupakan perbandingan antara nilai arus kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai investasi yang telah dilakukan.

*Profitability Index* (PI) juga disebut teknik penganggaran modal untuk mengevaluasi proyek-proyek investasi untuk kelangsungan hidup atau profitabilitas mereka.

$$PI = \frac{PV \text{ cash in flow}}{PV \text{ cash out flow}} = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CIF_t}{(1+k)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{COF_t}{(1+k)^t}}$$

Gambar 3. Rumus Pi

$$PI = \frac{4,009,241,983}{1,067,193,893} \times 100\% = 3.757$$

Kesimpulan: Proyek tersebut dapat diterima, karena nilai PI Lebih dari 1, yaitu 3.757. Dengan kata lain proyek tersebut menghasilkan Present Value Penerimaan lebih besar dari Present value Pengeluaran (Arus Kas Masuk lebih besar dari Arus Kas Keluar)

$$IRR = i_1 - NPV_1 \left[ \frac{i_1 - i_2}{NPV_1 - NPV_2} \right]$$

Gambar 4. Rumus IRR

Tabel 8. Perhitungan Net present value CV Mekar Laksana Jaya dengan bunga 46% dan 48%

Tahun	Arus Kas	Bunga 46%	NPV 1	Bunga 48%	NPV 2
0	(1,067,193,893)	1.00	(1,067,193,893)	1.00	(1,067,193,893)
1	1,067,193,893	0.68	730,954,721	0.68	721,076,955
2	2,329,194,397	0.47	1,092,697,690	0.46	1,063,364,863
3	3,433,365,280	0.32	1,103,218,266	0.31	1,059,094,871
4	4,593,894,387	0.22	1,011,042,899	0.21	957,489,775
-	-	1.00	-	1.00	-
		<b>NPV1</b>	<b>2,870,719,683</b>	<b>NPV2</b>	<b>2,733,832,571</b>

IRR = 46.00%

Kesimpulan: IRR dari investasi pada proyek ini adalah sebesar 61 %. Proyek tersebut dapat diterima karena nilai IRR > suku bunga yaitu 61% > 8.58 %. Sehingga dapat dikatakan bahwa kelayakan investasinya adalah Layak.

#### 4. KESIMPULAN

CV Mekar Laksana Jaya dalam perjalanannya selama 12 tahun tentu memiliki kekurangan serta kelebihan sebagaimana layaknya sebuah perusahaan yang lain, keunggulan yang ditemukan adalah Selama 12 mampu mengembangkan bisnisnya dengan penambahan sayap bisnis diantaranya : konsultan bangunan, pemborong bangunan, perancangan bangunan dan pengerjaan proyek property perumahan umum, Selama 12 tahun mampu mempekerjakan ± 42 orang pegawai, dengan lahan bangunan milik sendiri dan berlokasi dipinggir jalan dan ditengah pemukiman penduduk ini merupakan keuntungan tersendiri. Dalam keuangan omzet per bulan diatas 2 milyar dan hutang usaha tidak macet, Produk banyak dengan berbagai varian

kemudian memiliki hubungan yang kuat dengan para tukang di wilayah Cicalengka, Cikancung, Nagreg dan Rancaekek, background pendidikan pemilik linear dengan bisnis yang dijalani menjadikan bisnis took bahan bangunan ini terkontrol dan keunggulan lainnya adalah menyerap lapangan kerja di lingkungan sekitar.

Dalam penelitian study kelayakan bisnis ini juga didapat beberapa kekurangan diantaranya, Lay out produk yang belum tersusun rapi dan menyusahkan konsumen melihat produk yang diperlukan juga tidak tersedia gallery product yang lengkap, perhitungan keuangan masih menggunakan cara manual dan ini rentan kebocoran atau kecurangan karyawan, kemudian piutang konsumen yang belum dibayar dibawah 200jt nilai ini cukup besar hal ini dikarenakan terlalu longgar dalam memberikan pinjaman ke konsumen, promosi masih berbasis konvensional masih mengandalkan spanduk produk dari produsen, Untuk produk cat belum memiliki mesin mixing merk ternama bias jadi pertimbangannya karena didaerah yang tidak terlalu memikirkan merk atau kualitas tinggi, pelayanan konsumen masih tradisional dengan nota tulis rangkap ini kelemahan yang mencolok sehingga menyusahkan dalam merekap pembukuan keuangan dan mengakibatkan celah keamanan keuangan cukup tinggi karena pembayaran melalui pelayan took, kekurangan berikutnya adalah toko masih menyatu dengan rumah dan belum memiliki cabang

Dari hasil penelitian disarankan sebagai berikut; dengan keuntungan bersih di tahun 2020 sebesar Rp. 1.1 milyar dan hanya 12 tahun berdiri termasuk memiliki perkembangan yang cukup pesat mengingat lokasinya di daerah kabupaten. Penataan lay out product diperbaiki dan disediakannya gallery product sehingga konsumen mudah memilih barang yang akan dibeli, penggunaan digital payment atau sytem keuangan berbasis digital, akan mengurangi kebocoran keuangan dan dapat dihitung secara akurat, kemudian menyediakan mesin cat canggih sebagai opsi pilihan kepada konsumen dalam membeli cat. Bisnis toko bahan bangunan rentan dengan hutang konsumen dan ini bisa disiasati dengan tidak memberikan hutang atau barang sesuai jumlah nominal kalaupun ada kekurangan pembayaran dilakukan persetujuan terlebih dahulu.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Biro Analisa Anggaran dan Pelaksanaan APBN-SETJEN DPR-RI Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2015-2019.
- [2] Perkim, "Efektif Menghitung Kebutuhan Rumah: Demografi atau Backlog?", 2021. <https://perkim.id/> (Accessed April 24, 2022).
- [3] Jurnal, 2017, "5 Keuntungan Membuka Bisnis Toko Bangunan" mekari jurnal, melalui , <https://www.jurnal.id/id/> (accessed Sep. 22, 2021).
- [4] D. Budi, "Studi Kelayakan Bisnis" .STEMBI – Bandung Business School, 2011.
- [5] E. B. Choiri, "Apa Itu Studi Kelayakan Bisnis Dan Manfaatnya" 2019. <https://qwords.com/blog/apa-itu-studi-kelayakan-bisnis-dan-manfaatnya/> (accessed Sep. 23, 20)
- [6] Jumingan, Studi Kelayakan Bisnis "teori dan pembuatan proposal kelayakan ". Cet. 3; Jak Kasmir, Jakfar, 2009, Studi Kelayakan Bisnis, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2009), arta: Bumi Aksara, 2014.
- [7] Yuswohady, "Decoupling: keterlepasan kebutuhan & keinginan" 2011. <https://economy.okezone.com/> (accessed April 22,2022).
- [8] M. Idris, 2021, <https://money.kompas.com/read/2021/07/18/100310526/apa-itu-demografi-dan-bonus-demografi?page=all>, (accessed Okt, 27, 2021).
- [9] Priyono, "Pengantar Manajemen", Zifatama Publisher, 2007
- [10] Robbins, Stephen and M coulter, *Management, 8th Edition*. NJ: Prentice Hall+, 2007.
- [11] C. Wijaya, M. Rifa'i, *Dasar-Dasar Manajemen Mengoptimalkan Pengelolaan Organisasi Secara Efektif Dan Efisien*, Perdana Publishing, 2016.
- [12] S. Assauri, *Manajemen Produksi dan Operasi* (Jakarta: LPFE Universitas Indonesia, 2008)

- [13] R. Griffin, *Business, 8th Edition*. NJ: Prentice Hall. Hornby, Albert Sydney, 1989, "Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English" Oxford University Press, 2006.
- [14] R. Mudjia, "Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif: Konsep Dan Prosedurnya", Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.