

ABSTRAK

Indonesia merupakan negara yang beriklim tropis dan mempunyai tanah yang subur serta mudah diolah, sehingga tanah di Indonesia dapat ditanami dan menghasilkan berbagai jenis tanaman dan pepohonan, diantaranya pohon jati. Dalam masyarakat, kayu bukanlah barang asing dan hampir semua orang di dunia menggunakannya. Banyak orang yang menggunakan kayu untuk berbagai peralatan rumah tangga dan lain sebagainya karena produk dari kayu, khususnya kayu jati mempunyai banyak kelebihan dibandingkan dengan bahan baku yang lain. Oleh karena itu, bisnis kayu menjanjikan hasil yang memuaskan pada kondisi perekonomian sekarang ini. Di samping itu, dengan melihat banyaknya negara-negara di dunia yang membutuhkan kayu sedangkan negara-negara tersebut tidak semuanya mempunyai kekayaan alam yang melimpah seperti halnya Indonesia, maka pada penelitian ini akan dibahas tentang analisis kelayakan terhadap pendirian pabrik lantai kayu jati di Bangil, Pasuruan.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan observasi dari aspek pasar, menunjukkan bahwa produksi lantai kayu jati yang ada selama ini belum dapat sepenuhnya memenuhi konsumsi untuk ekspor ke luar negeri dan selisihnya masih cukup besar, sehingga dari segi aspek pasar pendirian pabrik lantai kayu jati ini masih layak.

Dalam aspek teknis dilakukan perhitungan jumlah mesin dan peralatan pembantu produksi yang diperlukan untuk kelancaran proses produksi sesuai perencanaan kapasitas perusahaan, jumlah bahan baku yang diperlukan untuk proses produksi, luas area pabrik dan kantor yang diperlukan yaitu sebesar 1.645,64 m², dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan perusahaan yaitu *Fixed Investment Cost* sebesar Rp 4.633.895.000,-, *Working Capital* selama 2 bulan sebesar Rp 1.353.260.720,-, dan biaya pendahuluan (*Venture Intuition Cost*) sebesar Rp 15.150.000,-.

Dalam aspek manajemen diperhitungkan jumlah tenaga kerja langsung dan tenaga kerja tidak langsung. Tenaga kerja langsung sebanyak 74 orang yang terdiri dari operator mesin sebanyak 31 orang dan karyawan pabrik sebanyak 43 orang, sedangkan tenaga kerja tidak langsung sebanyak 8 orang.

Dalam aspek keuangan dilakukan perhitungan *Total Project Cost* yaitu sebesar Rp 6.002.305.720,- yang dibiayai dengan modal sendiri. Suku bunga deposito yang berlaku adalah sebesar 12% dan *risk premium* diasumsikan sebesar 8%, sehingga diperoleh MARR sebesar 20%. Kemudian dilakukan evaluasi kriteria investasi dengan metode NPV yang menghasilkan nilai positif sebesar Rp 3.139.863.990,55 dan IRR sebesar 37,72%. Waktu pengembalian investasi adalah sebesar 3,92 tahun.

Analisis sensitivitas dilakukan terhadap harga jual produk, harga bahan baku, dan tingkat penjualan. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa pendirian usaha ini masih layak apabila harga jual produk tidak mengalami penurunan lebih dari 11,17%, kenaikan harga bahan baku tidak melebihi 16,54%, dan penurunan tingkat penjualan tidak melebihi 11,17%. Selain itu juga dilakukan analisis rasio keuangan meliputi rasio aktivitas dan profitabilitas yang menunjukkan bahwa kinerja perusahaan cukup baik.