



STUDI KELAYAKAN BISNIS USAHA BATU BATA “H. RA AM JAYA” DI DESA SUKASEJATI KECAMATAN CIKARANG SELATAN KABUPATEN BEKASI

Sugiharto¹, Sumiyati²

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI, Depok

ugikhot@gmail.com¹, sumiyatimeyy@gmail.com²

Abstrak

Dengan dilakukannya penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan usaha batu bata untuk dijalankan, usaha pembuatan batu-bata dengan menggunakan bahan baku tanah merah dengan bahan bakar solar untuk mesin pres batu bata dan kayu bakar sebagai bahan bakar, mengetahui besar pendapatannya, mengetahui tingkat kelayakan usaha di desa Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi. Metode penelitian yang digunakan untuk mengetahui ketersediaan input (bahan baku, modal, tenaga kerja) dan untuk mengetahui pendapatan menggunakan analisis pendapatan, untuk menganalisis kelayakan usaha menggunakan R/C ratio dan BEP. Hasil penelitian bahwa input (bahan baku, modal, tenaga kerja) cukup tersedia di daerah penelitian. Pendapatan usaha pembuatan batu-bata adalah Rp. 380.177.000/tahun. Diperoleh Net Revenue Cost Ratio (Net R/C Ratio) nilai R/C Ratio lebih besar dari satu ($R/C > 1$ atau $1,66 > 1$), Break Even Point (BEP) titik impas harga berada pada harga Rp.242/pcs batu-bata dan titik impas produksi berada pada jumlah 2.400.000 pcs/tahun . Berdasarkan hasil tersebut maka usaha batu-bata di desa Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi – Jawa barat layak untuk dijalankan-

Kata Kunci : Batu bata, Pendapatan, Analisis Kelayakan

Abstract

By doing this research aims to determine the feasibility of a brick business to run, the business of making bricks using red soil as raw material with diesel fuel for brick pressing machines and firewood as fuel, knowing the amount of income, knowing the level of business feasibility in Sukasejati Village, South Cikarang District, Kab. Bekasi. The research method used to determine the availability of inputs (raw materials, capital, labor) and to determine income using income analysis, to analyze business feasibility using R/C ratio and BEP. The result of the research is that the inputs (raw materials, capital, labor) are quite available in the research area. The income from the brick making business is Rp. 380,177,000/year. Obtained Net Revenue Cost Ratio (Net R/C Ratio) R/C Ratio value is greater than one ($R/C > 1$ or $1.66 > 1$), Break Even Point (BEP) the break-even point is at Rp.242 /pcs of bricks and the break-even point of production is at the amount of 2,400,000 pcs/year. Based on these results, the brick business in Sukasejati village, South Cikarang district, Kab. Bekasi – West Java is feasible to run.

Keywords: Bricks, Income, Feasibility Analysis

(*) Corresponding Author: Sugiharto1, ugikhot@gmail.com¹

INTRODUCTION

Di Indonesia, sektor industri dikelompokkan atas industri skala besar, sedang, kecil, dan rumah tangga. Pengelompokan ini didasarkan pada banyaknya jumlah tenaga kerja yang bekerja pada industri tersebut. Industri manufaktur adalah suatu kegiatan ekonomi yang melakukan kegiatan mengubah suatu barang dasar secara mekanis, kimia, atau dengan tangan sehingga menjadi barang jadi/setengah jadi, dan atau barang yang kurang nilainya menjadi barang yang lebih tinggi nilainya, dan sifatnya lebih dekat kepada pemakai akhir. Termasuk dalam kegiatan ini adalah jasa industri dan pekerjaan perakitan. (BPS 2016).

Industri kerajinan rumah tangga di pedesaan yang memberikan andil besar dalam menciptakan lapangan pekerjaan dan peningkatan pendapatan keluarga salah satunya adalah industri rumah tangga batu bata. Industri rumah tangga batu bata merupakan industri rumah tangga yang memanfaatkan bahan baku berupa tanah liat dan diolah dengan proses pengolahan yang sederhana. Pesatnya pembangunan di sektor perumahan dan property juga menjadikan kebutuhan terhadap batu bata semakin meningkat, hal ini membuka peluang usaha dalam pengadaan material bangunan untuk mendukung pembangunan sektor tersebut. Sehingga menjadikan komoditas ini sebagai peluang usaha adalah karena proses pembuatannya yang relatif mudah dengan biaya investasi yang murah dan bahan baku yang cukup dan batu bata juga menjadi salah satu industri yang mampu di jalankan oleh berbagai kalangan

Batu bata merupakan bahan bangunan yang sering digunakan untuk aplikasi teknik sipil seperti dinding perumahan. Memilih batu bata sebagai bahan pembuat dinding. Hal ini dikarenakan batu bata memiliki keunggulan yaitu, bahan utama batu bata yang merupakan tanah liat mudah didapat dengan persediaan yang cukup, sehingga menyebabkan harga batu bata cukup murah. Selain karena bahan baku yang mudah didapat, batu bata juga mudah dibuat. Hanya membutuhkan alat-alat sederhana dan modal yang kecil sehingga banyak masyarakat yang dapat membuat dan persediaan batu bata menjadi mudah diperoleh. Warna oranye yang menjadi ciri khas batu bata menjadi daya tarik sendiri. Pemilik rumah adakalanya sengaja tidak menutup batu bata dengan semen dan cat, sebaliknya batu bata dibiarkan terekspos sehingga memberikan kesan alami pada rumah. Batu bata tahan terhadap cuaca panas, cuaca dingin dan udara lembab. Hal inilah yang diharapkan mampu diberikan dinding sebagai salah satu pelindung rumah. Karena sifatnya yang mampu menolak panas, batu bata sangat cocok untuk dijadikan tembok rumah. Batu bata mampu membuat di dalam rumah terasa dingin walau diluar rumah cuaca panas. Untuk dapat memenuhi kebutuhan batu bata seiring dengan peningkatan jumlah dan laju perkembangan penduduk, produksi batu bata pun harus ditingkatkan, bukan hanya dalam segi jumlah tapi juga mutu. Adapun kualitas batu bata merah yang tersedia kebanyakan mudah retak dan hancur akibat kurang kualitas batu bata yang dihasilkan. Maka dalam pembuatan batu bata perlu adanya peningkatan mutu yang dihasilkan secara efektif. Untuk mengurangi dampak negatif yang terjadi tersebut maka di berikan suatu solusi. Seiring perkembangan teknologi saat ini, mulai banyak melakukan inovasi-inovasi yang membantu memperbaiki mutu dan kualitas batu bata yang dihasilkan. Batu bata dikatakan bermutu dan berkualitas baik apabila : Batu bata harus bebas dari retak atau cacat, dan dari batu dan benjolan apapun. Batu bata harus seragam dalam ukuran, dengan sudut tajam dan tepi yang rata. Permukaan harus benar dalam bentuk persegi satu sama lain untuk menjamin kerapian pekerjaan. Mempunyai ukuran, kuat tekan dan daya serap air yang dipersyaratkan

Batu bata dalam proses pembuatan bukan hanya kegiatan mencetak tanah, mengeringkan dan membakar, akan tetapi diperlukan campuran agar menjadi batu bata yang kualitas sesuai dengan yang diinginkan. Pemberian campuran ini dimaksudkan agar kualitas bahan utama pembuatan batu bata yang merupakan tanah liat mempunyai kuat tekan yang lebih baik.

Tabel 1. Perusahaan Batu Bata di Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi

No	Desa/Kelurahan	Kilang Batu Bata	Tenaga Kerja
		Jumlah	
1	Sukadami	0	0
2	Ciantra	3	24
3	Sukasejati	15	120
4	Serang	0	0
5	Sukaresmi	0	0
6	Cibatu	0	0
7	Pasir Sari	0	0

Sumber : Kantor Desa Sukasejati

Berdasarkan data di atas Desa Sukasejati adalah Desa dengan jumlah perusahaan Batu bata terbanyak. Sehingga Hal ini membuat saya ingin mengetahui kelayakan Bisnis Usaha Baru Bata di Desa Sejati Kecamatan Cikarang selatan.

Pada sekitar tahun 1980 - 1990-an kalau tidak salah beberapa wilayah di kabupaten bekasi seperti Cikarang, Cibitung, Tambun, Serang dan wilayah lainnya menjadi sentra pembuatan batu bata merah (bata bata lio) yang sangat terkenal. Selain terkenal, produksi batu bata yang dihasilkan berkualitas baik, sehingga untuk kebutuhan pembangunan perkantoran dan gedung di kota - kota besar seperti Tangerang, Jakarta bahkan Bandung dipasoknya dari wilayah kabupaten bekasi.

Sejak dibangunnya jalan Tol Jakarta - Cikampek dan dengan pesatnya pembangunan kawasan industri di kabupaten bekasi, kegiatan usaha batu bata merah (batu bata lio) mulai meredup di sebagian wilayah kabupaten bekasi karena faktor bahan bakunya (tanah) mulai menipis yang diakibatkan lahannya tergerus oleh pembangunan kawasan industri dan pemukiman. Sekarang (2022) sudah jarang ditemukan kegiatan usaha batu bata merah (batu bata lio) di wilayah kabupaten bekasi, kemungkinan besar pembuatan bata bata merah (bata lio) akan hilang seiring dengan perkembangan dan kemajuan jaman. Dan saat ini bahan bangunan untuk membangun gedung dan perkantoran sudah beralih dari batu bata merah ke bata hebel. Kita sebagai warga kabupaten bekasi tentunya bangga dan tidak akan pernah melupakan kabupaten bekasi yang pernah terkenal karena produksi batu bata merahnya, dan sampai kapanpun anak cucu dan generasi kita harus tetap mengetahui dan mengenangnya.

DI desa Sukasejati adalah salah satu desa di kabupaten Bekasi yang merupakan salah satu produsen batu bata yang masih ada saat ini, di karenakan beberapa lokasi yang dahulunya masih ada perusahaan batu bata berubah menjadi lahan pabrik dan perumahan.

Penelitian ini untuk mengetahui apakah usaha batu bata masih layak untuk dilanjutkan sesuai dengan kondisi terkini dari usaha batu bata lio "Haji Ra'am" dengan membuka atau membangun usaha di tempat yang baru dan masih mempunyai bahan baku tanah liat yang berlimpah ya itu di daerah sukamakmur jonggol.

METHODE

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian survei yaitu penelitian yang datanya dikumpulkan dari sampel atas populasi untuk mewakili seluruh populasi. Maksud penelitian survei untuk penjajagan (*explorative*), deskriptif, penjelasan (*explanatory* atau *confirmatory*), evaluasi, prediksi atau peramalan, penelitian operasional dan pengembangan indikator-indikator sosial. Metode survei digunakan untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang alamiah (bukan buatan),

tetapi peneliti melakukan perlakuan dalam pengumpulan data, misalnya dengan mengedarkan kuesioner, tes, wawancara terstruktur dan sebagainya. Sugiyono, Faaza Fasihati Widayat (2017).

2. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data yang dapat menunjang penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi (Pengamatan)
Observasi dilakukan langsung ke lokasi Pembuatan batu bata merah di Kp. Sukasejati Rt.006/003 Ds.Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi)
2. Wawancara (Interview)
Wawancara dilakukan dengan salah satu karyawan Usaha Batu Bata dengan menanyakan kendala dan masalah yang di hadapi saya produksi sampai dengan barang jadi.
3. Studi Pustaka
Penulis melakukan studi kepustakaan melalui literatur-literatur atas referensireferensi yang ada di internet dan e-book.

4. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan rumus Revenue cost Rasio (R/C) dan Break Event Point (BEP). Setelah dilakukan identifikasi terhadap semua aspek tersebut maka akan dapat dilakukan perhitungan. Adapun metode yang digunakan dalam analisis kelayakan usaha batu bata di Desa Sukasejati Kecakatan Cikarang Selatan adalah sebagai berikut:

a. Revenue Cost Ratio

Revenue/ Cost Ratio adalah merupakan perbandingan antara total penerimaan dengan total biaya dengan rumusan sebagai berikut Soekartawi, Muhammad Arasy (2020)

$$R/C = \frac{TR}{CR}$$

Keterangan :

R/C = *Return Cost ratio*

TR = Total Penerimaan (*total revenue*)

TC = Total Biaya (*total cost*)

Pada usaha batu-bata TR (*total revenue*) merupakan seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil penjualan batu-bata yang telah dibesarkan. Sedangkan TC (*total cost*) adalah seluruh biaya yang dikeluarkan selama proses produksi batu-bata. Kriteria keputusann :

R/C > 1: Layak

R/C < 1: Tidak layak

R/C = 1: Impas (Warisno, Besse Faradiba, Muhammad Arasy (2021).

Revenue Cost Ratio (R/C) = TR/TC Jika R/C Ratio > 1, maka usaha yang dijalankan mengalami keuntungan atau layak untuk dikembangkan. Jika R/C Ratio < 1, maka usaha tersebut mengalami kerugian atau tidak layak untuk dikembangkan. Selanjutnya jika R/C Ratio = 1, maka usaha berada pada titik impas (Break Event Point). kerja dan biaya bahan penunjang. Biaya tetap merupakan jenis biaya yang dikeluarkan dalam satu kali proses produksi adalah tetap jumlahnya dan tidak mengalami perubahan. Dalam melakukan proses produksi batu bata yang termasuk biaya tetap adalah penyusutan peralatan yang digunakan, yang dihitung berdasarkan umur ekonomis masing masing peralatan. Biaya variabel adalah biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi tergantung dari besar kecilnya produksi yang dihasilkan. Biaya variabel meliputi biaya yang digunakan untuk pembelian bahan baku batu bata.

b. Break Even Point (BEP)

BEP merupakan titik impas usaha, nilai BEP dapat diketahui dari tingkat produksi dan harga suatu usaha tidak memberi keuntungan dan tidak pula memberi kerugian. (Rihardi, Hartono & Muhammad Arasy (2021). Seacara matematis rumus yang digunakan yaitu;

$$\begin{aligned} \text{BEP (produksi)} &= \frac{\text{TC}}{\text{P}} \\ \text{BEP (harga)} &= \frac{\text{TC}}{\text{Q}} \end{aligned}$$

Keterangan :

BEP = *Break Even Point*

TC = Total Cost

P = Harga Jual (Rp)

Q = Jumlah Batu Bata (Buah)

Kriteria BEP Produksi adalah sebagai berikut :

- Jika BEP Produksi < Jumlah Produksi, maka usaha berada pada posisi menguntungkan.
- Jika BEP Produksi = Jumlah Produksi, maka usaha berada pada posisi titik impas atau tidak laba/tidak rugi.
- Jika BEP Produksi > Jumlah Produksi maka usaha berada pada posisi yang tidak menguntungkan.

Sementara untuk BEP Harga kriterianya adalah sebagai berikut :

- Jika BEP Harga < Harga Jual, maka usaha berada pada posisi yang menguntungkan.
- Jika BEP Harga = Harga Jual, maka usaha berada pada posisi titik impas atau tidak laba/tidak rugi
- Jika BEP Harga > Harga Jual, maka usaha berada pada posisi yang tidak menguntungkan.

RESULTS & DISCUSSION

Results

Usaha H. Ra Am Jaya berdiri pada tahun 1970 yang berlokasi di Desa Sukasejati, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dengan usaha awal adalah usaha genteng dengan bahan baku yang sama menggunakan tanah liat. Pada tahun 1990 produksi genteng mengalami penurunan dikarenakan bahan baku tanah liat yang menjadi standar tidak lagi memiliki kualitas yang bagus untuk dijadikan bahan baku genteng, melainkan bagus untuk bahan baku batu bata.

Agar usaha tetap berdiri dan tetap memproduksi maka berinovasi membuat produk baru yaitu batu bata dengan ukuran yaitu 10 x 20 cm terbilang jumbo, ukuran ini kurang diminati pembeli karna dari segi ukuran terlalu besar dan harga pun lebih mahal, ukuran ini mengalami perubahan menjadi 8 x 16 cm dengan harga satua yaitu Rp. 400/pcs.

Semakin tahun inovasi usaha yang sejenis yaitu Batu Herbel semakin menjamur dan menjadi salah satu dampak kurang baik terhadap usaha atau perusahaan batu bata merah di wilayah Desa Sukasejati Kecamatan Cikarang Selatan, tetai dengan pengalaman sejak tahun 1970 sampai saat ini masih bertahan.

1. Analisis Aspek Hukum

Dokumen Perizinan

Dokumen seperti NIB dalam membangun sebuah perusahaan adalah sangat penting, antaranra agar perusahaan yang kita bangun di akuii oleh negara dan tepatnya tercatat di di sistem OSS. Selain sebagai keabsahaan sebuah perusahaan, aspek hukum yang teelah terpenuhi akan sangat membantu

perusahaan dalam mengembangkan usaha, misalkan jika perusahaan membutuhkan pinjaman ke bank atau lembaga keuangan lainnya sehingga dapat membantu dalam pencapaian tujuan tersebut.

Pada hal ini pada Usaha Batu Bata H'RA'AM JAYA masih bersifat UMKM maka dokumen perizinan hanya memiliki NPWP pribadi pemilik perusahaan.

2. Analisis Aspek Pemasaran

Analisis STP (*Segmentation, Targeting, & Positioning*)

A) *Segmentation*

a. Geografis

Secara Geografis lokasi Usaha Batu Bata H.R'AM JAYA berada di tengah persawahan dan berdekatan dengan permukiman warga, daerah yang masih banyak lahan yang di jadikan pertanian dan usaha batu batam dengan kualitas tanah yang masih sangat bagus, lokasi ini sangat cocok untuk usaha batu bata H.Ra'am Jaya..

b. Demografis

Secara Demografis target yang disasar ialah semua orang dengan semua jenis kelamin, baik laki-laki maupun perempuan

c. Psikografis

Secara Psikografis segmentasi targetnya adalah dengan kelas sosial manapun

d. Perilaku

Secara perilaku segmentasi targetnya adalah mereka yang cenderung akan yang akan membangun sebuah bangunan seperti rumah hunian, kontrakan, ruko-ruko ataupun perusahaan besar yang membutuhkan material bangunan.

B) *Targeting*

Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya menyasar masyarakat sebagai target pasarnya. Besarnya kebutuhan bahan bangunan yang menjadi salah satu pertimbangan sang pemilik dalam mendirikan usaha ini.

C) *Positioning*

Posisi Usaha Batu Bata H.Ra'am menempatkan nilai atau *value* yang ingin disampaikan kepada *customer* ialah toko baha bangunan, proyek pembangunan perumahan, proyek pembangunan PT tau Perusahaan.

Analisis Bauran Pemasaram (*Marketing Mix*) 7-P

Setelah menetapkan unsur *Segmentation, Targeting, dan Positioning*, maka selanjutnya ialah menyelaraskan dengan bauran pemasara lainnya seperti marketing mix. Strategi bauran pemasaran dari marketing mix Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya yaitu terdiri dari:

1. Produk (*Product*)

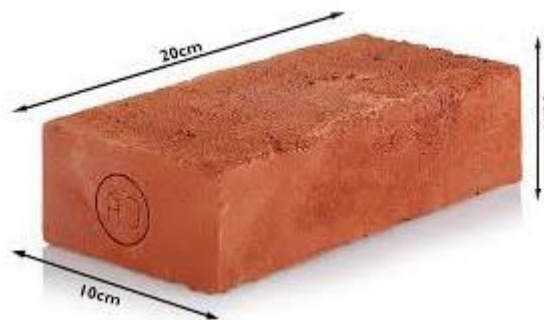
Produk yang ditawarkan oleh Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya adalah material bahan bangunan. Berikut ini adalah produk-produk yang ditawarkan oleh Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya .

a. **Batu Bata Merah ukuran biasa.**



Gambar 1 : Batu bata merah ukuran 8 x 16 cm

b. **Batu Bata Merah ukuran Jumbo**



Gambar 2 : Batu Bata Merah ukuran 10 x 20 cm

2. Harga (Price)

Harga ialah faktor sangat penting, karna harga dapat menentukan apakah penerimaan yang diperoleh akan mampu untuk menutup berbagai biaya yang dikeluarkan, serta menghasilkan keuntungan yang diharapkan dan ingin dicapai oleh Usaha Batu Bata H.Ra'a m Jaya. Berikut adalah daftar dari produk yang disajikan di Usaha Batu Bata H.Ra'a m Jaya:

Tabel 1. Daftar Harga

No	Nama Prodak	Harga / Pcs
1.	Bata Merah ukuran 8 x 18 Cm (Bata biasa)	Rp. 400 / pcs
2.	Bata Merah ukuran 10 x 20 Cm (Bata Jumbo)	Rp. 1000 / pcs

3. Tempat (Place)

Tempat dan lokasi Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya adalah : Kp.Jati Rt.002/008 Desa.Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi – Jawa barat..

4. Orang (People)

Orang yang dimaksud ialah karyawan dan pelanggan dari Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya itu sendiri.

5. Process (Proses)

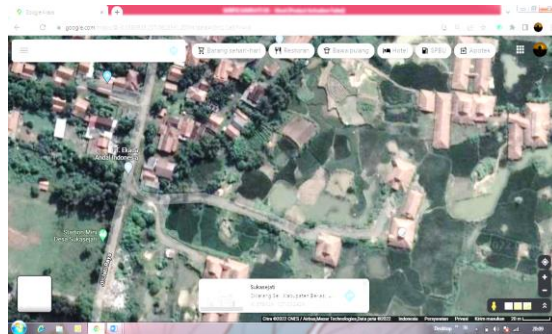
- Pembuatan adonan bahan baku tanah liat denan camputan bahan lain (Ngulet)
- Press batu bata / cetak batu bata
- Pemindahan produk batu bata yang masih basah untuk proses pengeringan (Ngeleng)
- Proses pemindahan prodak yang sudah kering untuk di masukan ke dalam oven pembakaran (Ngunjal)

- Pembakaran batu bata (Ngoven)

Analisis Aspek Teknis dan Teknologi

1. Penentuan Lokasi Usaha

Lokasi Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya terletak di tengah persawahan yang di Kp.Jati Desa. Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi tepatnya berdekatan dengan stadion mini sukasejati. . Lokasi tersebut cukup strategis dan akses jalan tersebut cukup baik untuk di lalui kendaraan warga dan mobil pengangkut batu bata untuk di kirim.akan tetapi lokasi Usaha Batu Bata H.Ra'a Jaya belum terdaptar di google maps, sehingga hanya tertera di kordinate lokasi.



Gambar 3: titik lokasi Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya di liat dari satelit google eaert.

2. Layout (Tata Letak)

Layout atau tata letak yang digunakan pada Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya yaitu dengan gambaran beriku:



Gambar 4 : Layout Usaha Bat Bata H.Ra'am Jaya

3. Peralatan dan Teknologi

Teknologi yang digunakan oleh Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya ialah sebagai berikut:

1. Mesin Press batu Bata merah ukuran 8 x 16 cm

Analisis Aspek Sumber Daya Manusia

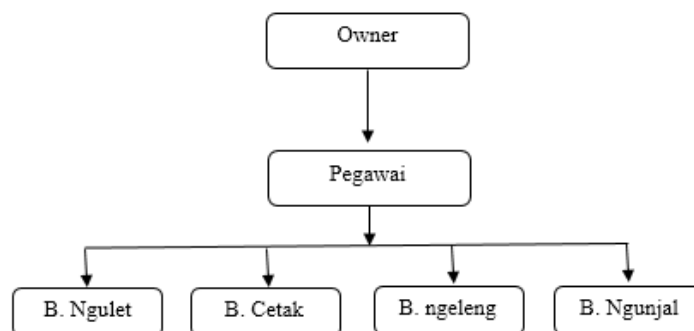
1. Analisis *Recruitmen*

Terkait dengan *recruitmen* tenaga kerja yang di rekrut ialah harus, Jujur, Pekerja keras, Ramah dan berinisitif.

Adapun kriteria untuk Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya itu sendiri yaitu sebagai berikut:

- a. Bagian Ngulet (mengolah adonan bahan baku tanah liat)
 - 1) Mampu meracik adonan tanah liat dengan baik

- b. Bagian Pres Batu Bata
 - 1) Bisa mengoprasikan mesin pres secara team.
 - c. Bagian ngeleng
 - 1) Memiliki keterampilan menyusun batu bata yang selesai di cetak dengan tekstur yang masih basah agar tersusun dengan baik dan tidak runtuh saat di susun.
 - d. Bagian ngunjal
 - 1) Memliliki keterampilan menyusun batu bata yang sudah kering ke dalam oven pembakaran , agar saat di susun tidak mengalami runtuh, di karnakan jika runtuh saat pembakaran akan mengakibatkan gagal produksi.
2. Struktur Organisasi Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya



Gambar 5. Struktur organisasi Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya

Analisis Aspek Keuangan

Aspek keuangan sangat penting dalam penelitian ini, dikarenakan untuk mengetahui kelayakan usaha ini secara finansial. Adapun untuk Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya menggunakan analisa-analisa keuangan sebagai berikut:

1. Biaya Investasi

Biaya Investasi merupakan biaya penanaman modal dalam sebuah kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Investasi dilakukan dalam berbagai bentuk dan digunakan untuk membeli aset-aset yang dibutuhkan usaha tersebut mulai dari pendirian sampai pengoperasian usaha. Berikut penjabaran dari investasi usaha batu bata H.Ra'am Jaya.

Tabel 2. Kebutuhan Investasi Usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya Tahun 2018.

No	Nama Barang	Satuan	Jumlah	Harga satuan	Harga Total
1	Biaya Aset				
	Mesin pres batu bata	Unit	1	Rp.38.000.000	Rp.38.000.000
	Tanah	M ²	600	Rp. 500.000	Rp.300.000.000
	Bangunan	Unit	3	Rp. 150.000.000	Rp. 450.000.000
	Cangkul	Buah	3	RP. 130.000	Rp. 390.000
	Garpu tanah	Buah	1	RP. 130.000	RP. 130.000
	Scope	Buah	1	Rp. 130.000	Rp. 130.000
	Kawat besar	Psc	3	Rp. 17.000	Rp. 51.000
	Ember besar	Pcs	1	Rp. 35.000	Rp. 35.000
	Ember kecil	Pcs	1	Rp. 15.000	Rp. 15.000
	Gerobak dorong	Unit	1	Rp. 450.000	Rp. 450.000
	Total				Rp. 789.201.000
2	Biaya Tetap dalam 1 tahun				
	Cangkul	Buah	3	RP. 130.000	Rp. 390.000
	Garpu tanah	Buah	1	RP. 130.000	RP. 130.000
	Scope	Buah	1	Rp. 130.000	Rp. 130.000
	Kawat besar	Psc	3	Rp. 17.000	Rp. 51.000
	Ember besar	Pcs	1	Rp. 35.000	Rp. 35.000
	Ember kecil	Pcs	1	Rp. 15.000	Rp. 15.000
	Gerobak dorong	Unit	1	Rp. 450.000	Rp. 450.000
	Total				Rp. 1.201.000
3	Biaya Variabel dalam 1 tahun				
	Kayu Bakar	Rit	396	Rp.300.000	Rp. 118.800.000
	Bahan bakar solar	Liter	19.440	Rp. 5.150	Rp. 100.116.000
	Biaya kirim	Rit	240	Rp. 50	Rp.120.000.000
	Upah tenaga kerja	Pcs	2,4 juta	Rp. 100	Rp. 240.000.000
	Total				Rp. 578.916.000

Analisis Invetasi

1. Analisis Biaya Produksi

Biaya produksi meliputi biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap merupakan biaya penyusutan alat dan biaya variabel meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja dan biaya bahan penunjang. Biaya tetap merupakan jenis biaya yang dikeluarkan dalam satu kali proses produksi adalah tetap jumlahnya dan tidak mengalami perubahan. Dalam melakukan proses produksi batu bata merah yang termasuk biaya tetap adalah penyusutan peralatan yang digunakan, yang dihitung berdasarkan umur ekonomis masing-masing peralatan. Biaya variabel adalah biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi tergantung dari besar kecilnya produksi yang dihasilkan. Biaya variabel meliputi biaya yang digunakan untuk pembelian solar untuk bahan bakar mesin disel pada mesin pres bata merah, tenaga kerja dan pembelian kayu bakar.

a. Biaya Tetap

Biaya Tetap merupakan biaya yang jumlah totalnya tetap dalam kisaran volume kegiatan tertentu dan tergantung jenis kegiatan usahanya. Biaya tetap pada usaha home industry batu bata H.RA'AM JAYA adalah biaya penyusutan peralatan. Biaya penyusutan peralatan terdiri dari biaya penyusutan : Cangkul : Rp. 130.000 sebanyak 3 buah = Rp. 390.000, Garpu tanah : Rp. 130.000, Sekop : Rp. 130.000, kawat besar : Rp. 17.000, ember besar : Rp. 35.000, ember sedang : Rp. 15.000, Gerobak dorong : Rp. 450.000.

Fungsi masing-masing peralatan ini dalam kegiatan produksi adalah sebagai berikut : mesin pres batu bata merah berfungsi untuk membuat batu bata menjadi bentuk kotak persegi panjang, tungku oven berfungsi untuk membakar batu bata yang sudah selesai di proses menjadi bahan jadi (prodak mentah) agas mengalami perubahan tekstur menjadi keras, cangkul berfungsi untuk menggali bahan baku tanah liat, garpu tanah berfungsi untuk menggali seperti cangkul namun berbeda menyesuaikan tekstur tanah, sekop berfungsi untuk menuangkan bahan bahan baku ke dalam mesin pres batu bata merah dan menjadi salah satu alat keselamatan dari menggunakan tangan langsung untuk menuangkan bahan baku ke mesin pres, kawat besar berfungsi sebagai alat potong pada mesin press dan menjadikan batu menjadi berbentuk kotak persegi panjang, ember berfungsi sebagai wadah air untuk campuran adonan tanah liat sebagai bahan baku batu bata, ember kecil berfungsi sama dengan ember besar, gerobak dorong berfungsi sebagaialat pemindahan batu bata yang sudah di cetak ke tempat pengeringan sebelum masuk ke dalam mesin oven.

Tabel 3. Total biaya tetap yang di keluarkan pada Usaha batu bata H.RA'AM JAYA Di Desa Sukasejati Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 2022.

Biaya Tetap	Jumlah Biaya (RP/ Tahun)
Biaya Penyusutan modal	1.201.000
Total Biaya Tetap	1.201.000

Berdasarkan tabel.6. di atas dapat dilihat rata-rata penggunaan biaya tetap yang harus di keluarkan pada usaha batu bata H.RA;AM JAYA berupa penyusutan alat sebesar Rp. 907.000 pertahun. Nilai pernyusutan ini diperoleh dari perhitungan jumlah unit dikurangi nilai residu (nilai sisa) dikali dengan harga kemudian dibagi dengan umur ekonomis. Sehingga di peroleh nilai penyusutan peralatan pertahun.

b. Biaya Variabel

Biaya variabel adalah biaya yang jumlah totalnya berubah sebanding dengan perubahan volume kegiatan. Biaya variabel terdiri dari biaya biaya pembelian kayu bakar Rp. 118.800.000, harga kayu bakar Rp.300.000 per mobil dengan kebutuhan 33 mobil dalam 1 bulan dan sebanyak 396 mobil kebutuhan kayu bakar pertahun, biaya bahan bakar solar Rp.100.116.000, penggunaan solar rata-rata sebanyak 64 liter perhari dengan harga solar Rp.5.150/liter pemakaian solar dalam1 tahun adalah sebanyak 19.440. dan biaya pengiriman batu bata Rp.120.000.000,- biaya pegiriman Rp.50/pcs

tergantung jarak pengiriman. Isi batu bata dalam 1 mobil truk sebanyak 10.000 pcs atau 1 rit , dan pengiriman rata-rata 1 tahun pengirman sebanyak 240 rit upah tenaga kerja sebesar Rp. 240.000.000 upah per 1 pcs batu bata Rp.100 dalam 1 bulan produksi sebanyak 200.000 pcs . Jadi produksi batu bata sebanyak 2.400.000 pcs pertahun. untuk lebih jelasnya tentang Perincian ratarata biaya variabel yang digunakan oleh Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya dapat dilihat pada tabel 7 berikut:

Tabel.4. Total biaya variabel yang di keluarkan pada Usaha batu bata H.RA'AM JAYA Di Desa Sukasejati Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 2022

No	Biaya Tetap	Jumlah Biaya (RP/ Tahun)
1	Biaya Kayu Bakar	118.800.000
2	Biaya bahan bakaar solar	100.116.000
3	Biaya Pengiriman	120.000.000
	Biaya Tenaga Kerja	240.000.000
Total Biaya Variabel		578.916.000

Sumber : Data primer di olah (2022)

Berdasarkan tabel 7 diatas dapat dilihat bahwa penggunaan biaya variabel untuk biaya kayu bakar sebesar Rp. 118.800.000,- pertahun, biaya bahan bakar solar sebesar Rp. 100.116.000,- per tahun , biaya pengiriman Rp.120.000.000,- dan biaya tenaga kerja sebesar Rp. 240.000.000,- Sedangkan total biaya variabel selama satu tahun yaitu sebesar Rp. 578.916.000,-

c. Total Biaya

Total biaya dari suatu usaha merupakan jumlah keseluruhan biaya, yang terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel. Setiap usaha memiliki total biaya yang berbeda-beda, dimana besarnya total biaya suatu usaha ditentukan oleh besarnya biaya tetap dan biaya variabel pada Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya yang menjadi objek dalam penelitian ini. Adapun total biaya dari usaha tersebut dapat dilihat pada tabel 5 berikut:

Tabel 5. Perincian penggunaan total biaya yang harus dikeluarkan pada usaha batu bata H.RA'AM JAYA (Rp/thn).

No	Uraian Biaya	Jumlah Biaya (Rp/ Tahun)
1	Rata-rata total biaya tetap	1.201.000
2	Rata-rata total biaya variabel	578.916.000
Total Biaya (Rp/thn)		580.117.000

Sumber : data primer (2022)

Berdasarkan tabel 8. diatas dapat dilihat penggunaan total biaya pada usaha batu bata H.RA;AM JAYA Kp.Sukasejati Kec.Cikarang Selatam Kab.Belasi – Jawa barat . sebesar Rp. 579.823.000,- per tahun dari penjumlahan total biaya tetap dengan total biaya variabel.

Analisis Pendapatan

Pendapatan merupakan total nilai dari produk yang dijual dalam jangka waktu tertentu dikali dengan harga jual yang diukur dalam satuan rupiah (Rp). Usaha batu bata H.RA'AM JAYA menghasilkan sebanyak 50.000 dalam 1 minggu, dalam 1 bulan rata-rata produksi sebanyak 200.000 pcs, dan dalam 1 tahun produksi rata-rata 2.400.000 pcs dalam setahun, sedangkan harga jual batu bata di jual seharga 400 rupiah, dengan harga tersebut sudah termasuk biaya pengiriman.

Adapun rata-rata pendapatan yang diterima oleh Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya dari hasil penjualan kerupuk dapat dilihat pada tabel 9 berikut:

Tabel 6. Perincian pendapatan pada usaha batu bata merah H.RA'AM JAYA (Rp/tahun)

Jumlah Produksi bata bata (pcs/thn)	Harga jual (pcs)
2.400.000	400
Tota Pendapatan (Rp/thn)	960.000.000

Rata-rata keuntungan per tahun pada usaha batu bata H.RA'AM JAYA Kp.Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi – Jawa barat adalah sebesar Rp. 960.000.000, hasil ini diperoleh dari perkalian antara harga batu bata/pcs dengan banyaknya batu bata yang dihasilkan.

Analisis keuntungan

Keuntungan merupakan pengurangan dari total pendapatan dengan total biaya yang dikeluarkan pada usaha batu bata H.RA'AM JAYA. Suatu usaha dikatakan untung apabila total pendapatan yang diterima lebih besar dari pada total biaya yang dikeluarkan. Rincian keuntungan yang diperoleh pada usaha batu bata H.RA'AM JAYA dapat dilihat pada tabel 10 berikut :

Tabel 10. Rata-rata keuntungan Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya per tahun.

No	Uraian	Jumlah (Rp/ Tahun)
1	Total Pendapatan (TR)	960.000.000
2	Total Biaya (TC)	580.117.000
Rata-rata Keuntungan (Rp/Thn)		379.883.000

Sumber : Data primer (2022)

Keuntungan yang diperoleh pada batu bata H.RA'AM JAYA Kp.Sukasejati Kec.Cikarang Selatan Kab. Bekasi – Jawa barat sebesar Rp. 380.177.000/tahun yang diperoleh dari hasil pengurangan antara total pendapatan dengan total biaya yang dikeluarkan selama 1 tahun

Analisis kelayakan

a. Return On Investment (ROI)

Return On Investment (ROI) merupakan suatu analisis untuk melihat seberapa banyak keuntungan yang bisa diperoleh dari total modal yang ditanamkan pada suatu usaha.

$$\begin{aligned}
 \text{ROI} &= \frac{\text{Laba Usaha (Rp)}}{\text{Modal Usaha (Rp)}} \\
 &= \frac{\text{Rp. 379.883.000}}{\text{Rp. 580.117.000}} \\
 &= 65.55\%
 \end{aligned}$$

Dari perhitungan ROI diatas, dapat dilihat bahwa nilai ROI yang diperoleh adalah sebesar 65.55%. Persentase tersebut menunjukkan bahwa usaha batu bata H.Ra'am Jaya memperoleh 65.55 % keuntungan dari besarnya modal yang dikeluarkan selama 1 tahun. Angka tersebut menunjukkan bahwa, usaha Batu bata H.Ra'am Jaya ini mendapat keuntungan Rp 65.55 dalam setiap Rp. 100 biaya yang diinvestasikan

b. Payback Periode

Jangka waktu untuk mengembalikan jumlah invest yang direncanakan

$$\begin{aligned}
 \text{Investasi} &: 789.201.000 \\
 \text{Biaya Tetap} &: 1.201.000 \\
 \text{Biaya Variabel} &: 578.916.000 \\
 \text{Kas bersih 1} &: \text{Pendapatan} - \text{Biaya} \\
 &= 960.000.000 - (1.201.000 + 578.916.000) \\
 &= 379.883.000
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{PP} &= \frac{\text{Investasi (Rp)}}{\text{Kas Bersih (Rp)}} \\
 &= \frac{\text{Rp. 960.000.000}}{\text{Rp. 580.117.000}} \\
 &= \text{Rp. 379.883.000}
 \end{aligned}$$

Payback Period (PP) 1 tahun dapat diartikan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan karena berada di bawah umur ekonomis pengembalian modal yaitu 1 tahun, Hal ni sesuai dengan Abdul

Choliqu,dkk, Faradiba, Musmulyadi (2020). Yang menyatakan bahwa *payback period* adalah lamanya jangka waktu kembalinya investasi dapat kembali atau dikeluarkan.

c. Internal Rate of Return (IRR)

Berikut adalah perhitungan Internal Rate of Return pada usaha Batu Bata H.Ra'am Jaya :

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= \frac{\text{Laba Usaha (Rp)}}{\text{Modal (Rp)}} \times 100 \% \\ &= \frac{\text{Rp. 379.883.000}}{\text{Rp. 580.117.000}} \times 100 \% \\ &= 65\% \end{aligned}$$

Berdasarkan uraian diatas bisnis layak dijalankan karena IRR 65% dimana tingkat keuntungan lebih besar dari yang dikehendaki hal ini sesuai dengan (Suliyanto, Besse Faradiba, Musmulyadi 2020) yang menyatakan bahwa IRR dapat dikatakan layak ketika yang di dapatkan lebih besar dari yang dikehendaki

d. Break Event Point (BEP)

BEP adalah suatu kondisi dimana perusahaan tidak mendapatkan keuntungan dan tidak pula mengalami kerugian.

$$\begin{aligned} \text{BEP Produksi (Pcs)} &= \frac{\text{Total Biaya (Rp)}}{\text{Harga Peoduksi (Rp)}} \\ &= \frac{\text{Rp. 580.117.000}}{\text{Rp. 400}} \\ &= 1.450.292 \text{ pcs} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{BEP Harga (RP)} &= \frac{\text{Total Biaya (Rp)}}{\text{Jumlah Produksi (pcs)}} \\ &= \frac{\text{Rp. 580.117.000}}{\text{2.400.000 pcs}} \\ &= \text{Rp. 242} \end{aligned}$$

Dari perhitungan diatas dapat diketahui BEP produk dan BEP harga yaitu 1.449.558 pcs dan BEP harga sebesar Rp. 242. Sementara nilai produksi batu bata pada usah H. RA'AM JAYA adalah 2.400.000 pcs/tahun dengan harga jual Rp. 400/pcs. Dapat disimpulkan bahwa Jumlah tersebut lebih besar dari BEP produk dan BEP harga maka usaha ini dikatakan menguntungkan.

e. Revenue Cost Ratio

Revenue Cost Ratio adalah suatu pengujian analisa kelayakan dengan perbandingan antara total pendapatan dengan total biaya yang dikeluarkan. Kriteria yang digunakan dalam analisis ini adalah apabila nilai R/C >1 maka usaha tersebut dikatakan untung dan layak untuk diusahakan, karena besarnya pendapatan lebih besar dari besarnya biaya yang dikeluarkan, dan sebaliknya. Perhitungan hasil analisis pendapatan dengan biaya (R/C) dapat dilihat sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Revenue Cost Ratio (R/C)} &= \frac{\text{TR}}{\text{TC}} \\ \text{R/C} &= \frac{\text{Rp. 960.000.000}}{\text{Rp. 580.117.000}} \\ \text{R/C} &= 1,65 \end{aligned}$$

R/C merupakan nilai perbandingan antara total pendapatan dengan total biaya. Total pendapatan yang diterima oleh pengrajin usaha batu bata H.Ra'am Jaya adalah sebesar Rp.960.000.000 dan total biaya yang dikeluarkan adalah sebesar sRp. 580.117.000.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa Perusahaan Batu Bata H.Ra'am Jaya dinyatakan menguntungkan dan layak untuk diusahakan. Hal ini dapat dilihat dari perbandingan total pendapatan dengan total biaya yang lebih besar dari satu, yaitu memiliki angka 1,65 > 1. Dengan kata lain nilai R/C sebesar 1,65 bermakna, untuk setiap Rp. 100 biaya yang dikeluarkan, maka pengrajin usaha batu bata H.RA'AM JAYA memperoleh pendapatan sebesar Rp. 165.

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Hasil penelitian pada usaha batu bata H.RA'AM JAYA Desa. Sukasejati Kec.cikarang selatan Kab. Bekasi – Jawa barat. Menunjukkan bahwa usaha ini menguntungkan dengan total keuntungan sebesar Rp. 379.883.000/ tahun. Dari perhitungan BEP diperoleh BEP produksi yaitu 1.450.292 pcs, BEP harga Rp 242, dan nilai R/C sebesar 1,65 sehingga dapat disimpulkan bahwa usaha home batu bata H.RA'AM JAYA Desa Sukasejati Kecamatan Cikarang Selatan Kbaupaten Bekasi layak untuk di jalankan.

CONCLUSION

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka penulis dapat memberikan beberapa saran, sebagai berikut.

1. Pemilik usaha batu bata sebaiknya memperhatikan karyawan dalam memproduksi batu bata agar lebih berhati hati dalam memasukan bahan baku tanah liat ke dalam mesin pres, agar supaya tidak terjadi kecelakaan kerja.
2. Pemilik usaha batu bata sebaiknya juga memperhatikan lingkungan sekitar tempat usaha, di karnakan bahan baku nya adalah tanah liat, erosi adalah dampak yang kurang baik akibat pengikisan tanah.
3. Pemilk perusahaan sebaik melakukan registrasi perizinan di sistem OSS agar perusahaan mempunyai nama yang lebih baik , menjadi Perseroan Terbatas (PT), atau Commanditaire Vennootschap (CV) agar lebih leluasa untuk melakukan pernjualan ke perusahaan perusasaahan besar dan di anggap perusahaan jika memiliki Nomer Induk Berusahaan adalah Legal.

REFERENCE

- Besse Faradiba, Musmulyadi 2020 *Analisis studi kelayakan bisnis usaha waralaba dan citra merek terhadap keputusan pembelian “alpokatkok_doubig” di makassar.*
- Siti Rahmadani, Makmur,SE.,MMA (2019) *Analisis Studi Kelayakan Bisnis Pada Pengembangan Umkm Usaha Tahu Dan Tempe Karya Mandiri Ditinjau Dari Aspek Produksi, Aspek Pemasaran Dan Aspek Keuangan Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis, Universitas Pasir Pengaraian, Pasir Pengaraian.*
- Sunarji Harahap, M.M. *Studi kelayakan bisnis Pendekatan integratif* (Medan, FEBI UIN-SU Press, 2018), h. 3
- Denny Akbar Tanjung & Sirmas Munte (2018). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS) Vol 2, No. 3, April 2020.*
- Faaza Fasihati Widayat (2017). *Pengaruh ekuitas merek, diskon harga dan wiraniaga terhadap keputusan membeli Di supermarket mahabharata bogor. Program studi manajemen sekolah tinggi ilmu ekonomi gici depok 2017*
- Muhammad Arasy (2021). *Analisis Kelayakan Usaha Batu Bata (Studi Kasus : Desa Tanjung Mulia, Kecamatan Pagar Merbau.*
- Bastiar (2021). *Implementasi Naïve Bayes untuk memprediksi penyebaran Covid-19 di kecamatan setu. Sekolah tinggi manajemen informatika dan komputer nusa mandiri jakarta 2021. 7*
- Asnidar¹, Asrida (2017). *analisis kelayakan usaha home industry kerupuk opak di desa paloh meunasah dayah kecamatan muara satu kabupaten aceh utara. Jurnal S. Pertanian 1 (1) : 39 – 47 (2017) ISSN : 2088-0111*