

BAB 6

ANALISIS KELAYAKAN PABRIK

6.1 Manajemen Perusahaan

PT Prakarsa Alam Segar mempunyai kebijakan halal yakni mempunyai itikad hanya membuat produk-produk yang bermutu dan halal untuk di konsumsi oleh manusia, oleh karenan itu PT Prakarsa Alam Segar hanya menggunakan bahan baku, alat produksi, proses produksi, penyajian, pergudangan dan transportasi yang di nyatakan halal dalam syariat agama islam. Kebijakan keamanan pangan yang di terapkandi PT Prakarsa Alam Segar memastikan produk makananya yang bermutu, berkualitas aman, alami, sehat, dan bergizi untuk di konsumsi dengan menerapkan ISO 22000 secara efektif. Adapun sistem management PT Prakarsa Alam Segar terdiri dari:

- ISO 2200 yaitu tentang keamanan pangan
- SJH (sistem jaminan halal).
- ISO 9001 yaitu tentang sistem jaminan mutu dan kualitas.
- ISO 14001 yaitu tentang sistem management lingkungan.
- OHSAS 18001 tentang keselamatan dan kesehatan pekerja.
- 5 R (Ringkas, Rapi, Resik, Rawat dan Rajin).

6.1.1 Diagram organisasi

Perseroan Terbatas (PT) merupakan suatu badan hukum usaha yang didirikan oleh beberapa orang. Badan hukum ini memiliki kekayaan, hak dan kewajiban tersendiri, yang terpisah dari pendiri (Pemegang Saham) maupun pengurusnya General Manager.

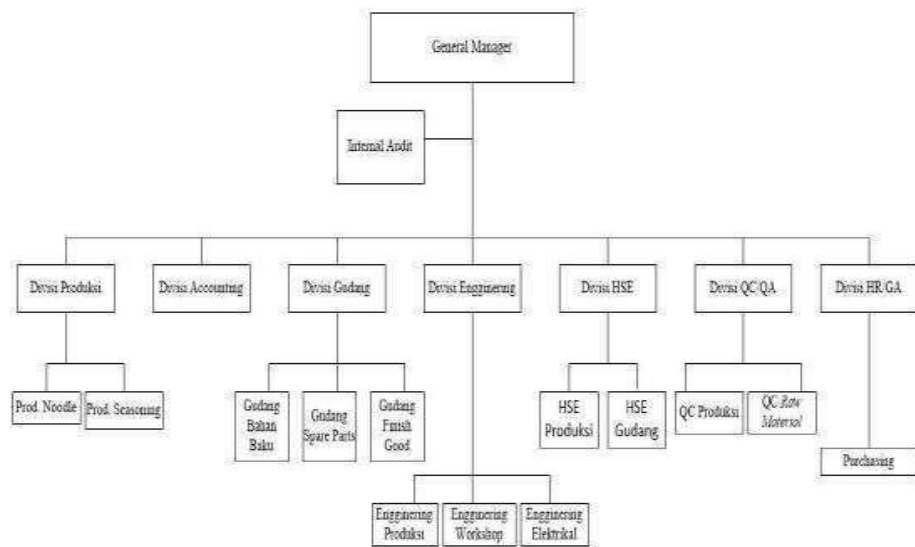
Keuntungan dari perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas adalah :

- A. Kelangsungan perusahaan lebih terjamin karena perusahaan tidak tergantung kepada satu pihak dan kepemilikan hak saham bisa berganti – ganti.

- B. Kekayaan perusahaan terpisah dari kekayaan pribadi pemilik saham.
- C. Pengelolaan perusahaan terpisah dari pemilik saham (pemilik perusahaan), sehingga perseroan diurus dan dipimpin oleh Dewan Direksi.
- D. Kemungkinan penambahan modal untuk perluasan lebih mudah.
- E. Pengelolaan perusahaan dapat dilakukan lebih efisien serta profesional

Umumnya mencapai efisiensi perusahaan yang tertinggi, maka diperlukan struktur organisasi yang baik. Struktur organisasi ini dapat menentukan kelancaran aktivitas perusahaan sehari-hari dalam memperoleh laba yang maksimal, dapat memproduksi secara *continue* (berkesinambungan) dan dapat berkembang. Setiap perusahaan umumnya memiliki struktur organisasi. Penyusunan struktur organisasi merupakan langkah awal perusahaan dalam memulai pelaksanaan kegiatan perusahaan untuk melaksanakan fungsi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan.

Struktur organisasi perusahaan disusun sebagaimana layaknya suatu badan usaha yang bergerak dalam industri dan perdagangan, yang membagi unit dalam organisasi secara fungsional.



Gambar 6. 1 Struktur Organisasi Perusahaan

6.1.2 Sistem Manajemen

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, memiliki Struktur dan Sistem Organisasi

1. *General Manager*

- a. Merencanakan strategi implementasi atas kebijakan perusahaan secara menyeluruh agar dapat dijalankan secara optimal.
- b. Memonitor pelaksanaan kebijakan dan strategi perusahaan serta memastikan kelancaran pelaksanaannya agar dapat berjalan secara maksimal dan tepat.
- c. Mengontrol dan mengevaluasi implementasi strategi agar memperoleh masukan strategis sebagai usulan untuk kebijakan tahun berikutnya.
- d. Mengarahkan fungsi setiap departemen dalam menjalankan strategi perusahaan.

2. *Produksi*

Tugas utama dari bagian produksi dalam kaitannya dengan pencapaian tujuan perusahaan secara umum adalah berusaha mencapai biaya produksi yang rendah, mutu produk yang tinggi, tanggapan yang cepat atas permintaan, dan fleksibilitas untuk membuat inovasi terhadap produk dengan selera dan spesifikasi pelanggan.

3. *HRD & GA*

Tugas Pokok dan Tanggung Jawab HRD Menyusun prosedur seleksi recruitment karyawan baru, Melakukan koordinasi ke departemen lain untuk mengumpulkan rencana permintaan karyawan setiap tahun dan membuat status data karyawan dan turnover setiap bulan dari masing- masing divisi, Memasang iklan lowongan kerja, melakukan sortir lamaran, melakukan tes psikologi dan interview awal untuk mendapatkan calon karyawan yang sesuai, Merekomendasikan kandidat berdasarkan hasil tes psikologi dan interview awal, serta

mengatur jadwal interview lanjutan (user, hrd, presdir), agar proses rekrutmen dapat berjalan dengan baik sesuai rencana.

Tugas Pokok dan Tanggung Jawab General Affair Supervisor Mendukung seluruh kegiatan operasional kantor dengan melakukan proses pengadaan seluruh peralatan kebutuhan kerja (seperti; ATK, komputer, meja/kursi kerja, AC, dst), maupun sarana atau fasilitas penunjang lain (seperti; kendaraan operasional, office boy, satpam, operator telpon, dst.) dengan cepat, akurat/berkualitas serta sesuai dengan anggaran yang ditentukan, Melakukan analisa kebutuhan anggaran atas pengadaan dan pemeliharaan seluruh fasilitas dan sarana penunjang aktivitas kantor untuk kemudian diajukan kepada bagian keuangan dan manajemen perusahaan untuk dianggarkan dan disetujui. Melakukan aktivitas pemeliharaan atas seluruh fasilitas dan sarana penunjang, serta melakukan proses penggantian atas fasilitas/sarana penunjang yang rusak, Membuat, menjalankan dan mengembangkan sistem kerja/prosedur atas pengadaan dan pemeliharaan fasilitas penunjang kerja.

4. *Finance*

Bagian struktur organisasi perusahaan manufaktur yang satu ini mempunyai tanggung jawab terhadap keuangan untuk operasional perusahaan. Tugasnya adalah mengatur manajemen keuangan mulai dari belanja rutin untuk proses produksi dan keperluan perusahaan yang lain.

5. *Gudang*

Tugas dan fungsi gudang adalah Menjaga kondisi bahan baku dan barang jadi terhadap kerusakan karena lingkungan penyimpanan dan kehilangan, Melakukan koordinasi dengan admin supervisor yang berhubungan dengan stock barang, Bertanggung jawab atas pelaksanaan bongkar muat barang di gudang dan ikut menandatangani surat penerimaan barang dan surat jalan

6. *Engginering*

Bertanggung jawab penuh untuk membantu dan memberikan petunjuk kepada tim dilapangan dalam mencari pemecahan-pemecahan atas permasalahan yang timbul baik sehubungan dengan teknis maupun permasalahan kontrak.

7. *QC/QA*

Bertanggung jawab segala kualitas produksi dan produk mulai dari input, proses dan output (finish good) sebelum produk dikirim ke customer.

8. *HSE*

Bertanggung jawab untuk segala urusan Keselamatan dan Kesehatan yang ada didalam struktur organisasi dan perusahaan.

6.1.3 Visi dan Misi Perusahaan

VISI di PT Prakarsa Alam Segar adalah :

Membantu semua lapisan masyarakat untuk mendapatkan makanan bermutu dan hidup lebih baik.

MISI di PT Prakarsa Alam Segar adalah:

Menjadi perusahaan makanan Indonesia yang terkemuka dan terpercaya.

6.1.4 Perincian Jabatan dan Penggolongan Gaji

6.1.4.1 Jumlah tenaga kerja dan gaji

Upah tenaga kerja disesuaikan dengan golongan tenaga kerja, tergantung pada kedudukan dalam struktur organisasi dan lamanya bekerja diperusahaan.

Upah yang diterima karyawan terdiri dari

- Gaji pokok
- Tunjangan jabatan
- Tunjangan kinerja (per semester)
- Biaya makan
- Biaya transportasi

- Tunjangan kesehatan dengan penyediaan dokter perusahaan dan rumah sakit yang telah ditunjuk oleh perusahaan bagi seluruh karyawan sesuai jabatannya
- Bonus keuntungan perusahaan yang diberikan per tahun setelah menyelesaikan 1 tahun bekerja dengan menghasilkan keuntungan untuk perusahaan

Karena berbagai golongan karyawan, maka sistem pengupahan dibagi menjadi 3, yaitu :

1. Sistem Bulanan

Sistem bulanan ini diberikan kepada karyawan tetap maupun kontrak. Besar gaji berdasarkan atas kedudukan dalam organisasi dan keahliannya

2. Sistem Harian

Sistem harian ini diberikan kepada pekerja harian seperti buruh langsung atau pekerja yang dibutuhkan sewaktu – waktu saja.

3. Sistem Borongan

Sistem borongan ini diberikan kepada pekerja borongan dan besarnya tidak tetap, tergantung jenis pekerjaan yang dilakukan.

Selain gaji rutin, karyawan juga diberikan gaji tambahan dengan perhitungan :

- Lembur hari biasa
Untuk setiap jam. Besarnya satu setengah kali gaji perjam
- Lembur hari libur
Untuk setiap jam, besarnya dua kali gaji perjam
- Jika karyawan dipanggil untuk bekerja di pabrik di luar jam kerjanya, juga akan diberikan gaji tambahan.
- Tunjangan Hari Raya
Besarnya bergantung besarnya gaji pokok dikali satu

Tabel 6. 1 Perincian Jabatan dan Penggolongan Gaji

No.	Jabatan	Jumlah	Jenjang Pendidikan	Total/Orang
			Minimum	(IDR)
1	Dewan Komisaris	2	-	62.952.972,00
2	Direktur	1	S2	36.722.567,00
3	Kepala Devisi	4	S2	104.921.620,00
4	Sekretaris Direktur	1	S1	6.557.601,25
5	Kepala bagian	9	S1	94.429.458,00
Karyawan Shift				
6	Proses			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	3	D3 - S1	18.885.891,60
	- Pelaksana	9	D3	54.296.938,35
7	Utilitas			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	3	D3 - S1	18.885.891,60
	- Pelaksana	3	D3	18.098.979,45
8	Quality Control			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	3	D3 - S1	18.885.891,60
	- Pelaksana	3	SMK - D3	
9	Quality Assurance			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	3	D3 - S1	18.885.891,60
	- Pelaksana	3	SMK - D3	18.098.979,45
10	K3+ Damkar	4	D3	24.131.972,60
11	Keamanan	12	SLTA	66.100.620,60

12	Engineering			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	3	S1	19.672.803,75
	- Pelaksana	3	S1	19.672.803,75
Karyawan Non Shift				
13	Gudang			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Pelaksana	5	SLTA	27.541.925,25
14	Pemasaran Dalam dan Luar Negeri			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Pelaksana	2	D3	12.065.986,30
15	Distribusi			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Pelaksana	4	D3	24.131.972,60
16	R&D			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	1	D3 - S1	6.295.297,20
	- Pelaksana	4	SMK - D3	24.131.972,60
17	Pengembangan SDM			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Pelaksana	2	D3	12.065.986,30
18	Pengendalian Keuangan dan Administrasi			
	- Spv	1	S1	7.082.209,35
	- Leader	1	D3 - S1	6.295.297,20
	- Pelaksana	1	D3	6.032.993,15
19	Pengadaan dan Pajak			
	- Leader	1	D3 - S1	6.295.297,20
	- Pelaksana	1	D3	6.032.993,15
20	Fasilitas Umum dan Pengelola Aset			

	- Leader	1	D3 - S1	6.295.297,20
	- Pelaksana	1	D3	6.032.993,15
21	Leader Keamanan	1	SLTA - D3	5.770.689,10
22	Supir Operasional	4	SLTA	22.033.540,20
TOTAL		120		935.113.938,25

6.1.4.1 Fasilitas Bagi Karyawan

Selain upah yang dibayarkan serta pengaturan jadwal kerja yang sudah dibuat sedemikian rupa, perusahaan juga menyediakan fasilitas-fasilitas lain demi kesejahteraan karyawan, yaitu sebagai berikut :

a. Jaminan keselamatan kerja

Perusahaan menyediakan fasilitas keselamatan kerja untuk karyawan berupa perlengkapan – perlengkapan seperti :

- Helm atau topi pengaman
- Jas laboratorium
- Sarung tangan
- Kacamata pelindung (*Safety Googles*)
- Sepatu *safety*
- Alat pelindung telinga (*Earplug*)
- Masker

b. Jaminan asuransi

Perusahaan mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh pemerintah

c. Karyawan mempunyai hak cuti tahunan 12 hari setiap tahunnya. Bila kesempatan cuti tersebut tidak dipergunakan, maka hak tersebut akan gugur untuk tahun tersebut. Untuk hari libur nasional, bagi karyawan *non-shift*, pada hari libur nasional tidak masuk kerja, sedangkan bagi karyawan *shift* tetap masuk kerja namun dianggap lembur. Kerja lembur dapat dilakukan apabila ada keperluan mendesak atas persetujuan Kepala Bagian.

d. Fasilitas ibadah yaitu masjid

- e. Fasilitas kesehatan dengan dokter dan perawat

6.1.5 Penggiliran Tugas

Pabrik beroperasi selama 330 hari dalam tahun dengan waktu kerja 24 jam setiap hari. Untuk hari kerja unit produksi adalah Senin sampai Minggu. Perbaikan atau perawatan dan *shut down* dilakukan saat libur merah nasional. Untuk menunjang semua kelancaran operasi perusahaan, maka waktu kerja karyawan diatur dalam sistem *shift* dan *non shift*

6.1.5.1 Pengaturan Jadwal Kerja

a. Kerja *Shift*

Waktu kerjanya diatur secara bergantian dalam 24 jam dengan pembagian waktu 3 *shift*. Masing – masing *shift* bekerja selama 8 jam, namun untuk bagian keamanan jam kerja dimulai satu jam sebelum jam kerja *shift*. Sistem kerja yang dilakukan terbagi dalam 4 kelompok untuk lebih mengefektifkan kinerja para karyawan. Yang termasuk kerja *shift* antara lain :

- Unit Proses
- Unit Utilitas
- Unit *Quality Control*
- Unit *Quality Assurance*
- K3
- Keamanan
- Unit *Engineering*

Untuk jam kerja *shift* sehari pabrik bekerja selama 24 jam sehari yang terbagi atas 3 *shift*, yaitu :

- Shift 1 : 08.00 – 16.00 WIB
- Shift 2 : 16.00 – 00.00 WIB
- Shift 3 : 00.00 – 18.00 WIB

Untuk jam kerja bagian keamanan dengan *shift* pabrik bekerja selama 24 jam sehari yang terbagi atas 3 *shift*, yaitu :

- Shift 1 : 07.00 – 15.00 WIB

- Shift 2 : 15.00 – 23.00 WIB
- Shift 3 : 23.00 – 07.00 WIB

Berikut ini terlampir teknis jadwal kerja shift dalam Tabel 6.2

Tabel 6. 2 Jadwal Kerja Shift

Hari Ke	1	2	3	4	5	6	7	8
Shift 1	A	A	B	B	C	C	D	D
Shift 2	B	B	C	C	D	D	A	A
Shift 3	C	C	D	D	A	A	B	B
Libur	D	D	A	A	B	B	C	C

b. Kerja *Non-Shift*

Karyawan *non-shift* adalah karyawan yang bekerja pada unit produksi sebagai Kepala Bagian dan karyawan yang bukan bekerja pada unit produksi. Waktu kerja karyawan adalah 8 jam perhari atau 40 jam seminggu, dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 6. 3 Tabel Waktu Kerja Karyawan Non-Shift

Hari	Jam Masuk	Jam Istirahat	Jam Pulang
Senin	08.00	12.00 – 13.00	17.00
Selasa	08.00	12.00 – 13.00	17.00
Rabu	08.00	12.00 – 13.00	17.00
Kamis	08.00	12.00 – 13.00	17.00
Jumat	08.00	11.45 – 13.00	17.00

6.2 Kelayakan Ekonomi

Analisa ekonomi dalam prarancangan pabrik Mie Instant Goreng dibuat dengan maksud memperoleh gambaran kelayakan suatu penanaman modal dalam suatu kegiatan produksi, dengan meninjau kebutuhan investasi modal, besar laba yang diperoleh, lamanya investasi modal kembali dan terjadinya titik impas

terhadap volume produksi.

Perhitungan analisa ekonomi dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti analisa penentuan kapasitas produksi, jenis bahan dan harga alat – alat proses serta penunjang. Perkiraan harga peralatan dapat diambil berdasarkan indeks harga proses industri yang ada di Pabrik PT Prakarsa Alam Segar.

6.2.1 Asumsi dan Parameter

Asumsi dan parameter yang digunakan pada analisis kelayakan ekonomi pendirian pabrik Mie Instant dapat dilihat pada Tabel 6.4

Tabel 6. 4 Asumsi dan Parameter untuk Analisis Kelayakan Ekonomi

Asumsi dan Parameter	
Tipe pabrik	<i>Solid processing plant</i>
Metode estimasi	
Depresiasi	<i>Flat</i>
Hari kerja	330 hari
Umur pabrik	10 tahun
Lama konstruksi	2 tahun
Suku bunga pinjaman	10,25 %
Bank referensi	
Bank UOB Indonesia	
Komposisi pemodal	
66,4 % modal sendiri	
	33,6 % pinjaman dari bank
1 USD	Rp. 14.368,32

6.2.2 *Fixed Capital* (Modal Tetap)

Tabel 6.5 menampilkan komponen-komponen biaya yang termasuk dalam kategori modal tetap pada pendirian pabrik Mie Instant.

Tabel 6. 5 Fixed Capital

No.	Komponen	Biaya	
A. DIRECT COST			
1.	<i>Mechanical Equipment Costs</i> Pengadaan Alat (Peralatan Proses dan Utilitas)	Rp	67.494.434.055
2.	Instrumentasi dan control	Rp	20.248.330.216
3.	Instalasi	Rp	6.074.499.065
4.	Perpipaan terpasang	Rp	47.246.103.838
5.	Pelistrikan terpasang	Rp	12.148.998.130
6.	Pemasangan alat	Rp	28.347.662.303
	<i>Civil & Structural Cost</i>	Rp	
7.	Bangunan pabrik	Rp	46.571.159.498
8.	<i>Service facilities and yard improvement</i>	Rp	33.747.217.027
9.	Harga Tanah (<i>Land survey & cost</i>)	Rp	70.000.000.000
	<i>Sub Total Direct Cost</i>	Rp	331.878.404.132
	DFCI tidak terduga 15%	Rp	49.781.760.619
	Total Direct Cost	Rp	381.660.164.751
B. INDIRECT COST			
11.	<i>Engineering and supervision</i>	Rp	57.249.024.713
12.	<i>Contactor's fee,</i>	Rp	22.899.609.885
13.	Biaya tak terduga (<i>Cotingency</i>)	Rp	57.249.024.713
14.	<i>Trial Run</i>	Rp	256.042.810.043
	<i>Sub Total Indirect Cost</i>	Rp	393.440.469.354
	IFCI tidak terduga 15%	Rp	59.016.070.403
	Total Indirect Cost	Rp	452.456.539.757
		Rp	834.116.704.507

6.2.3 Modal kerja (*working capital*)

Modal Kerja adalah modal yang digunakan untuk membiayai seluruh kegiatan perusahaan dari awal produksi (produksi komersial) sampai dengan terkumpulnya hasil penjualan dan cukup untuk memenuhi kebutuhan perputaran biaya operasional, antara lain :

- a. Pembelian bahan baku dan sarana penunjang
- b. Biaya pengawasan dan distribusi
- c. Biaya pengawasan mutu
- d. Biaya pemeliharaan dan perbaikan
- e. Pembayaran gaji karyawan
- f. Modal kerja tak terduga

Tabel 6. 6 Modal Kerja

Komponen		Biaya
Persediaan Bahan Baku Proses	Rp	1.573.412.248.573
Persediaan Bahan Penunjang	Rp	67.642.947.920
Biaya Pengemasan & distribusi produk	Rp	31.468.244.971
Biaya pengawasan mutu	Rp	15.734.122.486
Biaya pemeliharaan dan perbaikan	Rp	7.633.203.295
Gaji Karyawan	Rp	2.805.341.814
Sub Total Modal Kerja	Rp	1.697.745.088.655
WC tak terduga 20%	Rp	339.549.017.731
Total Modal Kerja	Rp	2.037.294.106.386

6.2.4 Biaya Produksi

Biaya produksi terdiri dari dua bagian, yaitu *Direct Manufacturing Cost* dan *Fixed Manufacturing Cost*. Kedua biaya tersebut dipengaruhi oleh *fixed cost* dan *variable cost*. *Fixed cost* adalah biaya yang tidak dipengaruhi oleh besarnya kapasitas produksi, sedangkan *variable cost* adalah biaya yang dipengaruhi oleh besarnya kapasitas produksi.

Tabel 6. 7 Biaya Produksi Tahun Pertama

Komponen	Biaya
<i>Direct Manufacturing Cost (DMC)</i>	
Biaya Bahan Baku	Rp 5.032.734.450.909
Gaji Karyawan	Rp 12.437.015.378
Pembiayaan Pemeliharaan dan Perbaikan	Rp 7.633.203.295
Biaya Royalti dan Patent	Rp 30.000.000.000
Biaya Laboratorium	Rp 25.163.672.255
Biaya Pengemasan Produk	Rp 25.163.672.255
Biaya Sarana Penunjang	Rp 2.577.662.876
Biaya Start Up	Rp 256.042.810.043
Total DMC	Rp 5.387.536.296.553
<i>Fixed Manufacturing Cost (FMC)</i>	
Biaya Plant Overhead	Rp 3.170.805.643
Depresiasi	Rp 72.862.860.456
Pajak Bumi dan Bangunan	Rp 46.571.159
Biaya Asuransi	Rp 1.908.300.824
Total FMC	Rp 77.988.538.083
Total Biaya Produksi	Rp 5.465.524.834.636

6.2.5 Pengeluaran umum (general expenses)

Pengeluaran umum adalah pengeluaran yang dikeluarkan secara umum untuk menunjang beroperasinya suatu pabrik seperti biaya administrasi, biaya distribusi dan penjualan serta bunga bang beserta cicilan pokoknya

Tabel 6. 8 Pengeluaran Umum

Komponen	Biaya	
Biaya Administrasi	Rp	411.041.246
Biaya Distribusi dan Penjualan	Rp	2.516.367.225
Bunga Bank dan Cicilan Pokok	Rp	100.901.406.056
Total Pengeluaran Umum	Rp	103.828.814.528

6.2.6 Penjualan dan Keuntungan

Aktivitas penjualan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan terutama untuk mendapatkan keuntungan. Penjualan merupakan suatu kegiatan yang di tujukan untuk dapat mengembang berbagai rencana yang strategis, dapat diarahkan kepada kegiatan usaha memuaskan kebutuhan dan juga keinginan dari konsumen untuk dapat mendapatkan penjualan yang dapat menghasilkan keuntungan.

Penjualan menjadi salah satu sumber pendapatan yang di dapat suatu perusahaan yang melakukan transaksi jual beli. Di dalam suatu perusahaan akan mendapat penghasilan yang besar ketika penjualan yang di dapat semakin besar dan sebaliknya pula jika penjualan sedikit dan berkurang maka akan mendapat penghasilan semakin berkurang.

Tabel 6.9 merupakan proyeksi penjualan dan keuntungan pabrik Mie Instant Goreng selama 10 tahun dengan kapasitas 15.000 Ton/Tahun.

Tabel 6. 9 Proyeksi Penjualan dan Keuntungan (dalam miliar rupiah)

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Komponen										
Kapasitas produksi (%)	80	90	100	100	100	100	100	100	100	100
Kapasitas penjualan (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pendapatan	6.000,0	7.425,0	9.075,0	9.982,5	10.980,8	12.078,8	13.286,7	14.615,4	16.076,9	17.684,6
Total Biaya	5.569,3	6.084,9	8.235,0	9.034,8	9.843,6	10.820,2	11.894,3	13.075,8	14.318,6	15.748,2
produksi	430,6	620,1	839,9	947,7	1.137,1	1.258,7	1.392,4	1.539,5	1.758,3	1.936,4
Keuntungan	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	16,0	16,0
Depresiasi										
Bunga pinjaman (%)	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25
Penghasilan	428,9	618,2	837,9	945,4	1.134,7	1.256,1	1.389,5	1.536,4	1.755,0	1.932,8
kena pajak	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
PPH (%)										
Keuntungan bersih	321,7	463,7	628,4	709,1	851,1	942,1	1.042,2	1.152,3	1.316,3	1.449,6

6.2.7 Break Even Point

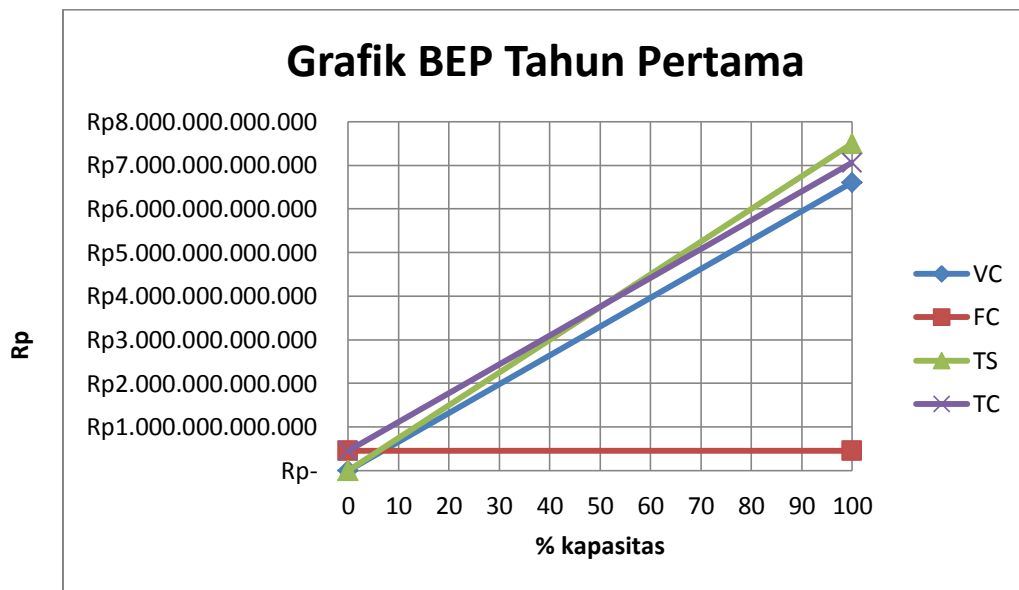
Break Event Point (BEP) atau titik impas adalah persen kapasitas produksi dimana nilai total penjualan bersih sama dengan nilai total biaya yang dikeluarkan perusahaan dalam kurun waktu satu tahun. BEP bermanfaat untuk mengendalikan total produksi penjualan dan mengendalikan keuangan pada tahun buku berjalan.

Tabel 6. 10 Break Even Point (dalam miliar rupiah)

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Total Sales</i>	6.000,0	7.425,0	9.075,0	9.982,5	10.980,8	12.078,8	13.286,7	14.615,4	16.076,9	17.684,6
<i>Fixed Costs</i>	451,2	471,2	493,8	519,5	476,8	516,7	560,5	608,6	604,7	662,9
<i>Variable Costs</i>	5.118,1	6.333,7	7.741,2	8.515,3	9.366,8	10.303,5	11.333,8	12.467,2	13.713,9	15.085,3
<i>Total Costs</i>	5.569,3	6.084,9	8.235,0	9.034,8	9.843,6	10.820,2	11.894,3	13.075,8	14.318,6	15.748,2
BEP (%)	51,17	43,18	37,02	35,41	29,45	29,10	28,70	28,33	25,59	25,50

Mengacu pada tabel 6.10, *Break Event Point* (BEP) tahun pertama adalah 51,17%. %BEP setiap tahunnya mengalami penurunan, hal ini disebabkan oleh *total sales* yang semakin besar setiap tahunnya karena mengalami kenaikan 10% setiap tahunnya. *Total cost* juga mengalami kenaikan setiap tahunnya.

Pada tahun pertama, total sales sebesar 6.000 juta, *fixed cost* sebesar 451,2 serta *variable cost* sebesar 5.118,1 juta. *Total cost* sebesar 5.569,3 juta sehingga didapatkan BEP 51,17%.



Gambar 6. 2 Grafik BEP untuk tahun pertama

6.2.8 Analisis Ekonomi

Dalam analisa pabrik diperlukan analisa ekonomi untuk mendapatkan perkiraan – perkiraan mengenai jumlah investasi modal yang meliputi :

1. *Net Present Value* (NPV)
2. *Net Cash Flow Present Value* (NCFPV)
3. *Internal Rate of Return* (IRR) adalah suatu indikator untuk menilai kelayakanpelaksanaan pendirian pabrik
4. *Minimum Payback Period* (MPP) adalah jangka waktu minimum pengembalianmodal investasi.

Tabel 6. 11 Kalkulasi Net Cash Flow at Present Value (dalam miliar rupiah)

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Keuntungan bersih	322,9	465,1	629,9	710,8	852,8	944,0	1.044,3	1.154,7	1.318,7	1.452,3
Depresiasi	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	16,0	16,0
<i>Salvage Value</i> +tanah	-	-	-	-	0,251	-	-	-	-	99,6
NPV	395,8	537,9	702,9	783,7	925,9	1.016,8	1.117,2	1.227,5	1.334,7	1.567,9
Faktor Diskon	0,91	0,82	0,75	0,68	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38
NCFPV	359,0	442,6	524,5	530,4	568,5	566,2	564,2	562,3	554,6	590,9

Melalui proses kalkulasi diketahui bahwa NCFPV di tahun ke-10 akan bernilai 0 pada nilai suku bunga sebesar 23,64%. Sehingga nilai IRR pada pendirian pabrik Mie Instant ini adalah 23,64%. Nilai IRR pendirian pabrik ini lebih besar dari suku bunga pinjaman yang ditawarkan oleh Bank UOB Indonesia yang menjadi referensi pada pendirian pabrik ini.

Pada Tabel 6.9 dapat dilihat bahwa NCFPV menjadi bernilai positif di tahun ke-6. Dengan demikian *minimum payback period* pabrik Mie Instant ini dapat dihitung yaitu 5 tahun 9 bulan.

6.2.9 Kesimpulan kelayakan pendirian pabrik

Kelayakan pabrik Mie Instant didasarkan atas tiga parameter analisis, yaitu *Net Cash Flow Present Value* (NCFPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Minimum Payback Period* (MPP). Berikut ini hasil dari ketiga parameter analisis dapat dilihat melalui tabel 6.12

Tabel 6. 12 Hasil Analisis Ekonomi

Parameter Analisis	Nilai
NCFPV di tahun ke-10	Rp 2.391.966.520.518
IRR	23,64 %
MPP	5 tahun 9 bulan

Berdasarkan analisa ekonomi diatas, pabrik Mie Instant layak untuk didirikan, hal ini dikarenakan karena *Net Cash Flow Present Value* (NCFPV) bernilai positif pada tahun ke-10 dengan arti bahwa pabrik memiliki keuntungan dan modal akan cepat kembali, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 23,64% yaitu lebih besar dari bunga bank UOB Indonesia yang digunakan (10,25%) dan *Minimum Payback Period* (MPP) yaitu 5 tahun 9 bulan, yaitu lebih kecil atau kurang dari 10 tahun.