

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

CM Studio merupakan bisnis yang bergerak dibidang konstruksi yaitu modifikasi kontainer. *CM Studio* hadir sebagai solusi alternatif dari tingginya harga bangunan konvensional dan biaya konstruksi yang terus meningkat, serta memberikan jawaban atas kebutuhan masyarakat dan pelaku UMKM terhadap tempat tinggal dan ruang usaha yang terjangkau, fleksibel, namun tetap memperhatikan estetika dan kenyamanan pengguna. *CM Studio* mengusung slogan “*From CM to Your Dream Space*”, menawarkan produk modifikasi kontainer berupa rumah, kontrakan/kos-kosan, kafe, kantor, dan toko, dilengkapi dengan desain katalog untuk ukuran kontainer 20 ft dan 40 ft, serta opsi desain *custom*. Selain itu, layanan jasa konsultasi dan desain interior juga disediakan sebagai nilai tambah, dengan proses operasional dirancang sistematis dari pemesanan hingga pengiriman.

Analisis SWOT dan BMC menunjukkan bahwa bisnis ini memiliki kekuatan signifikan dalam efisiensi biaya, waktu konstruksi yang cepat, ramah lingkungan, serta fleksibilitas desain yaitu modular dan dapat dipindah ke lokasi lain sesuai keinginan pengguna. Analisis bisnis ini dilihat dari aspek non-finansial dan aspek finansial. Dari aspek non finansial, *CM Studio* menunjukkan bahwa usaha ini memiliki pondasi yang kuat dan berpotensi berkembang secara berkelanjutan. Dari sisi hukum, bisnis telah merencanakan struktur badan usaha yang legal (PT), serta merinci perizinan yang relevan termasuk IMB, SLF, dan izin lingkungan untuk memastikan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku. Analisis aspek pasar dan

pemasaran mengungkap adanya peluang besar di Kota Padang berkat rendahnya kompetitor lokal, dengan strategi STP yang fokus pada pelaku UMKM dan generasi muda. Dari aspek teknis dan operasional, alur produksi modifikasi kontainer dirancang efisien dan lokasi *workshop* yang dekat pelabuhan menunjang logistik. Manajemen organisasi dan SDM dibentuk secara terstruktur dengan pembagian tugas jelas. Sementara dari sisi lingkungan dan sosial, *CM Studio* berkontribusi positif terhadap *sustainability* dan pemberdayaan masyarakat melalui penggunaan kontainer bekas dan penciptaan lapangan kerja.

Sedangkan dari aspek finansial menunjukkan bahwa *CM Studio* layak secara finansial dan mampu memberikan hasil yang menjanjikan bagi investor. Total kebutuhan modal awal sebesar Rp 360.063.483 mencakup aset tetap, *software*, dan modal kerja, dengan estimasi harga pokok produksi Rp 50.396.600 dan harga jual Rp 61.000.000 per-unit. Proyeksi penjualan sebesar 48 unit pertahun dan menghasilkan laba bersih sebesar Rp 134.708.200 dalam satu tahun, dengan nilai NPV yaitu Rp 180.718.554, IRR mencapai 30,7%, dan *Payback Period* hanya 2 tahun 4 bulan. *Break Even Point* tercapai saat penjualan 36 unit, yang menunjukkan efisiensi operasional dan kecepatan pengembalian investasi, sehingga bisnis ini layak dijalankan dan memiliki prospek keuntungan yang stabil.

Dengan demikian, berdasarkan analisis bisnis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa *CM Studio*, sebagai bisnis modifikasi kontainer, merupakan usaha yang layak dan potensial untuk dikembangkan di Kota Padang. Dengan strategi yang matang, sistem operasional yang efisien, manajemen SDM, serta strategi pemasaran yang terintegrasi dan realistis, *CM Studio* memiliki potensi besar untuk menjadi pelopor dalam industri konstruksi alternatif berbasis kontainer.

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan analisis bisnis, maka dapat dipaparkan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai bisnis modifikasi kontainer dari aspek-aspek kelayakan bisnis, dan menambah pengalaman penulis dalam merancang dan mengembangkan proposal bisnis. Penulis disarankan untuk terus mengembangkan portofolio desain modifikasi kontainer, baik dari segi estetika, fungsional, dan kenyamanan pengguna. Serta melakukan evaluasi berkala terhadap strategi operasional dan pemasaran, agar *CM Studio* dapat bersaing secara adaptif terhadap perubahan pasar.

2. Untuk Investor

Berdasarkan proyeksi finansial dan potensi pasar yang ditunjukkan dalam analisis bisnis ini, diharapkan investor dapat melihat *CM Studio* sebagai peluang investasi yang prospektif dan berkelanjutan. Investasi dalam *CM Studio* juga memberikan dampak sosial dan lingkungan yang positif, selaras dengan tren investasi *green business* dan keberlanjutan lingkungan.

3. Untuk Peneliti Selanjutnya

Dapat memberikan manfaat bagi peneliti selanjutnya dengan menyediakan pemahaman tentang aspek-aspek analisis bisnis, dan dapat dijadikan untuk referensi awal untuk penelitian lanjutan dan mengembangkan kajian lebih dalam mengenai analisis bisnis dibidang modifikasi kontainer, dan analisis perbandingan di berbagai kota di Indonesia untuk mengetahui potensi pasar yang dapat mendukung atau menghambat bisnis modifikasi kontainer secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidoye, R. B., Puspitasari, G., Sunindijo, R., & Adabre, M. (2021). Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(2), 333–350. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2020-0030>
- Afiyah, A., Saifi, M., & Dwiatmanto. (2015). Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat “Cozyâ” Kademangan Blitar). *Jurnal Administrasi Bisnis SI Universitas Brawijaya*, 23(1), 85949.
- Agustin, R., Aini, S. N., Romaisyah, L., & Lestari, S. R. M. (2024). Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis dalam Keputusan Ekspansi. *Jurnal Maneksi*, 13(1), 119–127. <https://doi.org/10.31959/jm.v13i1.2110>
- Bank Indonesia. (2024). *Laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR)_Tw_I_2024. Grafik 5*, 1–8.
- Maharani & Laksono. (2022). *Analisis Kelayakan Bisnis Property (Studi pada Perumahan Natura Residence Cluster Natura Regency Jombang)*, 33(1), 1–12.
- Dewi, I. A., Efendi, U., Wijana, S., & Novanda, D. (2019). Analisis Kelayakan Finansial Produksi Setup Buah Nipah Pada Skala Industri Kecil Menengah (IkM). *Jurnal Teknologi Pertanian*, 20(1), 25–32. <https://doi.org/10.21776/ub.jtp.2019.020.01.3>
- Erliyanti, & Yurmaini. (2021). Manajemen Sumber Daya Manusia Dalam Kewirausahaan. *AT-TIJARAH: Jurnal Penelitian Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 3(2), 96–114. <https://doi.org/10.52490/attijarah.v3i2.140>
- Febrina, S., & Pranoto, T. (2018). Alternatif Penggunaan Kontainer Bekas Menjadi Ruang Bangunan di Jawa Timur. *Seminar Nasional Seni Dan Desain: “Pengembangan Metodologi Penciptaan Seni Rupa Dan Desain” FBS Unesa*, 120–127. <https://www.neliti.com/id/publications/266857/alternatif-p`enggunaan-kontainer-bekas-menjadi-ruang-bangunan-di-jawa-timur>
- Khairi, U. A., Hasibuan, N., Zidan, A. P. R., & Suhairi. (2024). Strategi Pemasaran dan Posisi Target sebagai Kunci Keberhasilan Bisnis. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(204), 9–17.

- Munir, M., Saraswati, & Faizah, S. (2019). Study Kelayakan Bisnis Dalam Aspek Lingkungan Hidup. *Jurnal Ilmu Ekonomi Islam*, 03, 157–191.
<https://doi.org/10.33507/lab.v4i01>
- Muryani. (2021). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti Di Indonesia. *Jurnal Legisla*, 13(2), 83–97.
- Nurjanah, S. (2013). Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis pada PT Dagang Jaya Jakarta. *The Winners*, 14(1), 20. <https://doi.org/10.21512/tw.v14i1.641>
- Putri, F. C., & Hadita. (2024). Analisis STP (Segmenting, Targeting dan Positioning) Terhadap Penentuan Strategi Pemasaran pada Waroenk Ramen Bekasi. *Madani : Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(12), 461–465.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.10449272>
- Ramadhona, I. (2021). Analisis Aspek Hukum Studi Kelayakan Bisnis. *Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Negeri Alauddin Makassar, Sulawesi Selatan, Indonesia*, 2.
- Rosa, Y. (2016). Kebutuhan Tipe Hunian Berdasarkan Umur Dan Status Kepala Keluarga. *Jurnal Permukiman*, 11(2), 88.
<https://doi.org/10.31815/jp.2016.11.88-99>
- Rukhmana, T. (2021). Jurnal Edu Research Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS) Page 25. *Jurnal Edu Research : Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS)*, 2(2), 28–33.
- Sri Handayani, I., & Rohman, A. (2024). Analisis Aspek Pasar Dan Pemasaran Pada Umkm Penyetan Cabang Purnama Dalam Perspektif Studi Kelayakan Bisnis Syariah. *Jurnal Media Akademik*, 2(6), 1–13.
- Tri, D., Manik, S., Nasution, N. F., Safitri, S., Islam, U., & Sumatera, N. (2025). *Aspek Ekonomi dan Sosial*. 3.
- Wijaya, H., & Sirine, H. (2016). Strategi Segmenting, Targeting, Positioning Serta Strategi Harga Pada Perusahaan Kecap Blekok Di Cilacap. *Ajie*, 1(3), 175–190. <https://doi.org/10.20885/ajie.vol1.iss3.art2>
- Yanuar, D. (2016). Dony Yanuar Analisis Kelayakan Bisnis Analisis Kelayakan Bisnis Ditinjau dari Aspek Pasar , Aspek Pemasaran dan Aspek Keuangan pada UMKM Makanan Khas Bangka di Kota Pangkalpinang Dony Yanuar Analisis Kelayakan Bisnis. *Jurnal E-KOMBIS*, 11(1), 41–51.

LAMPIRAN

Lampiran 1

Tabel 1.1 Persentase Perubahan dan Andil Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) Menurut Bahan Bangunan/Konstruksi di Indonesia (2023=100), Januari 2025

No	Bahan Bangunan	IHPB Des 2024	IHPB Jan 2025	Tingkat Inflasi HPB M-to-M Jan 2025 (%) ¹	Tingkat Inflasi HPB Y-to-Y Jan 2025 (%) ²	Andil M-to-M Januari 2025 (%)	Andil Y-on-Y Januari 2025 (%)
1	Adukan Semen (Ready Mix)	101,30	101,42	0,12	1,42	0,01	0,06
2	Amplas Kertas	98,90	99,00	0,10	-1,93	~0	~0
3	Anak Kunci Dari Besi atau Baja	98,95	98,95	~0	-1,05	~0	~0
4	Asbes Semen Lembaran	102,28	102,43	0,15	0,19	~0	~0
5	Aspal	103,99	102,50	-1,43	2,10	-0,07	0,10
6	Atap Alumunium (Awning)	103,34	103,34	~0	3,06	~0	0,08
7	Bahan Bangunan Lainnya Dari Batu	100,10	100,10	~0	~0	~0	~0
8	Baja Tulangan (Besi Beton)	97,92	97,95	0,03	-1,07	~0	-0,09
9	Bak Cuci, Wastafel, Bak Mandi, & Perabot Saniter Lainnya Dari Besi/Baja	96,34	96,34	~0	-4,43	~0	~0
10	Balok Kayu	100,29	100,42	0,13	0,02	0,01	~0
11	Bata Semen Berongga (Batako)	101,70	101,70	~0	0,01	~0	~0
12	Batu Bata	99,52	98,95	-0,57	-0,55	-0,01	-0,01
13	Batu Pondasi	101,47	101,47	~0	0,98	~0	0,06
14	Batu Pecahan	99,37	99,35	-0,02	-0,46	~0	-0,03
15	Batu Tela	92,69	92,69	~0	-3,21	~0	~0
16	Baut Dan Mur	104,39	105,00	0,58	1,65	~0	~0
17	Cat Anti Karat Dan Anti Lumut	109,93	109,93	~0	8,07	~0	0,02
18	Cat Dasar Logam Dan Kayu	102,20	102,20	~0	-0,64	~0	~0
19	Cat Kayu	103,57	103,80	0,22	1,71	~0	0,01

No	Bahan Bangunan	IHPB Des 2024	IHPB Jan 2025	Tingkat Inflasi HPB M-to-M Jan 2025 (%) ¹	Tingkat Inflasi HPB Y-to-Y Jan 2025 (%) ²	Andil M-to-M Januari 2025 (%)	Andil Y-on-Y Januari 2025 (%)
20	Cat Tembok	102,46	102,32	-0,14	1,36	~0	0,03
21	Dempul	101,28	101,28	~0	~0	~0	~0
22	Engsel Dari Besi Atau Baja	100,03	100,03	~0	0,03	~0	~0
23	Fitting Lampu (Lamp Holder)	107,85	107,85	~0	~0	~0	~0
24	Genteng Biasa	99,85	100,24	0,39	1,57	~0	0,02
25	Kabel Listrik	112,13	112,21	0,07	10,82	~0	0,04
26	Kaca Lembaran	102,93	102,90	-0,03	2,33	~0	0,01
27	Kaso Kayu	102,28	102,28	~0	1,39	~0	0,05
28	Kawat Baja Beton Pra-Tekan	96,50	96,81	0,32	-3,31	~0	-0,05
29	Kawat Galbani Bronjong	112,00	112,00	~0	12,00	~0	0,09
30	Kayu Gelondongan	102,24	102,24	~0	4,39	~0	0,09
31	Kayu Lapis Tripleks	99,66	99,68	0,02	0,32	~0	0,01
32	Kerangka/Kusen Pintu/Jendela Dari Aluminium	102,95	102,98	0,03	1,83	~0	0,03
33	Kerikil	104,90	105,16	0,25	0,49	0,01	0,02
34	Kerosin (Minyak Tanah)	101,23	102,24	1,00	1,96	0,01	0,01
35	Kloset	100,66	100,40	-0,26	0,33	~0	~0
36	Kran Air Dari Tembaga	113,20	113,20	~0	0,05	~0	~0
37	Kunci Gembok/Gantung Dari Besi Atau Baja	101,02	101,02	~0	0,01	~0	~0
38	Lampu	105,32	104,76	-0,53	3,46	~0	0,01
39	Lem Perekat	101,74	101,76	0,02	1,75	~0	~0
40	Lembaran Dan Pelat Dari Baja	98,62	98,55	-0,07	-1,99	~0	~0
41	Minyak Pelumas	104,27	105,15	0,85	4,74	~0	~0

No	Bahan Bangunan	IHPB Des 2024	IHPB Jan 2025	Tingkat Inflasi HPB M-to-M Jan 2025 (%) ¹	Tingkat Inflasi HPB Y-to-Y Jan 2025 (%) ²	Andil M-to-M Januari 2025 (%)	Andil Y-on-Y Januari 2025 (%)
42	Paku	100,50	100,49	-0,01	-0,15	~0	~0
43	Papan Kayu	101,06	101,06	~0	0,49	~0	0,01
44	Papan/Lembaran/ Panel Gips	100,88	100,88	~0	0,05	~0	~0
45	Pasir	102,45	102,44	-0,01	0,76	~0	0,06
46	Pelat Seng	92,68	92,68	~0	-3,71	~0	~0
47	Pemutus Tenaga (Circuit Breaker)	106,41	106,41	~0	4,25	~0	~0
48	Pipa Aluminium	94,26	94,26	~0	-2,08	~0	-0,02
49	Pipa Pvc	98,79	98,93	0,14	-0,64	~0	~0
50	Plamur	101,31	101,31	~0	0,20	~0	~0
51	Pompa Air	100,55	100,86	0,31	0,55	~0	~0
52	Rangka Bangunan Dari Baja	97,50	97,19	-0,32	-2,76	~0	-0,03
53	Reng Kayu	100,60	100,60	~0	0,01	~0	~0
54	Sakelar (Switchs)	103,86	104,63	0,74	3,61	~0	0,01
55	Sekrup	95,28	95,28	~0	-1,58	~0	-0,01
56	Semen	101,46	101,59	0,13	1,79	0,01	0,18
57	Sheet (Lembaran) Seng	98,54	98,59	0,06	~0	~0	~0
58	Sirtu (Pasir Batu)	107,05	107,05	~0	2,13	~0	0,04
59	Stop Kontak	100,29	100,40	0,11	0,43	~0	~0
60	Tanah Urug	100,00	100,00	~0	~0	~0	~0
61	Tangki Air Dari Plastik (Toren)	96,06	96,13	0,07	-0,06	~0	~0
62	Thinner	113,08	113,08	~0	11,20	~0	0,03
63	Ubin Lantai Dari Marmer/Granit	101,52	101,56	0,04	3,11	~0	0,07
64	Ubin Lantai/ Dinding Dari Keramik	99,54	99,50	-0,04	-0,11	~0	~0
65	Wastafel	111,57	111,57	~0	0,40	~0	~0
Catatan:		¹ Persentase perubahan IHPB Januari 2025 terhadap IHPB Desember 2024					
		² Persentase perubahan IHPB Januari 2025 terhadap IHPB Januari 2024					
		~0: Data sangat kecil/mendekati nol (0)					

Sumber: Badan Pusat Statistik

Lampiran 2
Tabel 1.2 Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial 18 Kota
di Indonesia Triwulan I 2022 – Triwulan I 2024 (2018=100)

Kota	Pertumbuhan Harga Tahunan (% YOY)								
	2022				2023				2024
	QI	QII	QIII	QIV	QI	QII	QIII	QIV	QI
Bandung	1.65	1.56	1.89	1.76	1.65	1.34	1.02	0.73	0.83
Bandar Lampung	0.29	0.60	1.59	1.59	4.08	3.65	2.49	2.56	0.10
Banjarmasin	0.71	1.15	1.00	0.94	0.62	0.33	0.29	0.70	0.88
Denpasar	1.13	0.74	-0.19	-0.04	-0.08	0.27	0.46	0.43	1.48
Palembang	1.34	1.37	1.57	1.89	1.92	1.44	1.03	1.29	0.95
Semarang	0.33	0.34	0.56	0.63	0.81	0.83	0.74	0.79	0.78
Yogyakarta	3.70	3.61	4.51	4.20	3.41	2.79	1.09	0.77	0.79
Padang	1.59	0.79	1.36	1.07	0.56	0.69	1.59	1.85	2.27
Medan	2.59	2.49	3.02	2.83	2.15	1.70	1.14	0.86	0.62
Makassar	1.21	1.61	1.74	1.82	1.59	1.66	1.39	1.52	1.34
Manado	3.74	2.38	1.81	0.53	0.53	0.04	-0.06	0.32	0.18
Surabaya	1.06	2.01	2.18	2.25	1.56	1.14	1.15	0.87	0.34
Pontianak	4.07	3.28	3.12	3.27	2.02	0.84	3.00	3.57	4.68
Batam	0.81	1.04	0.95	1.97	2.60	3.57	4.07	4.09	4.58
Balikpapan	2.76	1.66	1.32	2.50	1.99	1.71	1.92	0.78	0.48
Jabodetabek-Banten	1.65	1.64	1.98	2.04	1.84	2.24	2.45	2.56	2.97
Pekanbaru	4.34	2.86	4.55	4.69	4.17	2.70	0.54	0.33	-0.13
Samarinda	0.86	0.81	0.91	0.98	1.02	1.18	0.91	1.07	2.45
Gabungan 18 kota	1.57	1.66	1.94	2.00	1.79	1.92	1.96	1.74	1.89

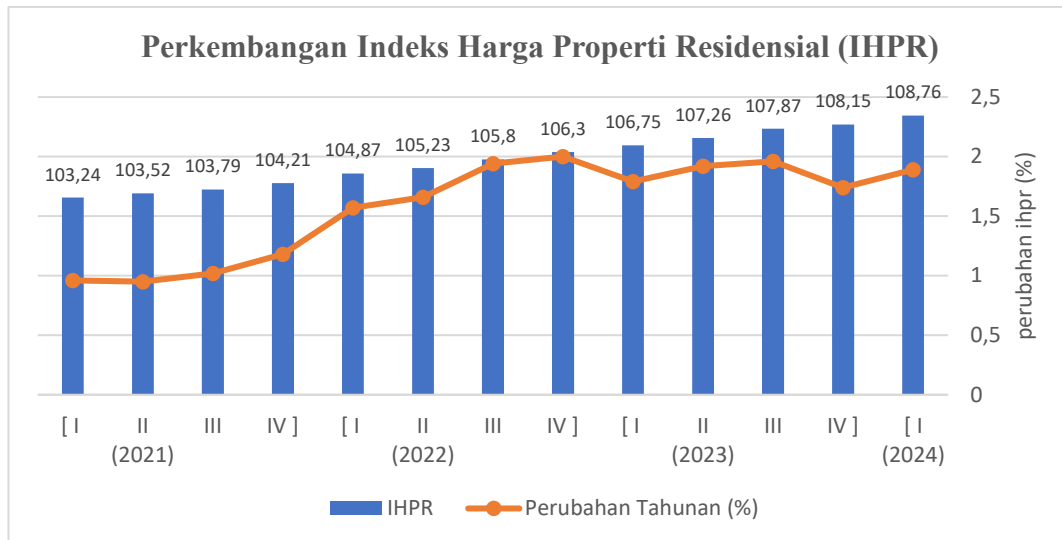
Sumber: Bank Indonesia

Lampiran 3
Tabel 1.3 Indeks Kemahalan Konstruksi Menurut Kabupaten/Kota di
Provinsi Sumatera Barat, 2024

No	Kabupaten/Kota	IKK
1	Kabupaten Kepulauan Mentawai	118,65
2	Kabupaten Pesisir Selatan	92,61
3	Kabupaten Solok	94,50
4	Kabupaten Sijunjung	91,18
5	Kabupaten Tanah Datar	92,26
6	Kabupaten Padang Pariaman	88,15
7	Kabupaten Agam	90,20
8	Kabupaten Lima Puluh Kota	90,18
9	Kabupaten Pasaman	90,35
10	Kabupaten Solok Selatan	91,49
11	Kabupaten Dharmasraya	91,19
12	Kabupaten Pasaman Barat	94,60
13	Kota Padang	94,36
14	Kota Solok	92,71
15	Kota Sawahlunto	92,19
16	Kota Padang Panjang	90,30
17	Kota Bukittinggi	95,45
18	Kota Payakumbuh	90,32
19	Kota Pariaman	90,87

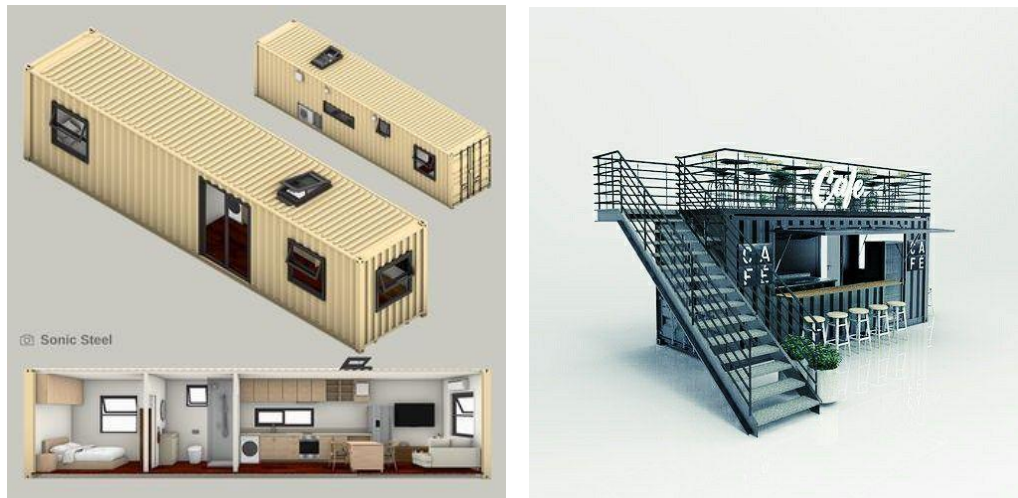
Sumber: *Badan Pusat Statistika*

Lampiran 4
Grafik 1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)
Triwulan I 2021 – Triwulan I 2024



Sumber: Bank Indonesia

Lampiran 5
Gambar 1.1 Modifikasi Kontainer



Sumber: Pinterest

Lampiran 6
Gambar 1.2 Project Cafe Container PT BCC



Sumber: Portofolio PT BCC

Lampiran 7
Gambar 2.1 Module Container



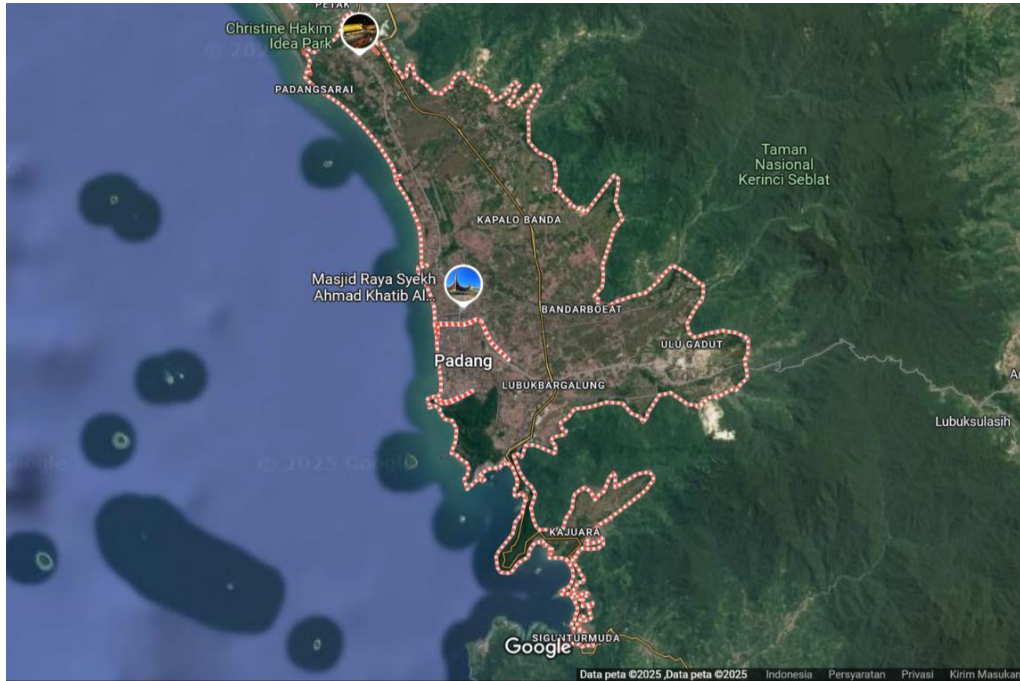
Sumber: <http://www.transportationinformationservice.com>

Lampiran 8
Tabel 2.1 Daftar Ukuran Dry Cargo Container

<i>Type</i>	<i>Exterior</i>			<i>Interior</i>			<i>Weight</i>			<i>Door opening</i>	
	<i>Lenght</i>	<i>Width</i>	<i>Height</i>	<i>Lenght</i>	<i>Width</i>	<i>Height</i>	<i>Gross Weight</i>	<i>Tare Weight</i>	<i>Net Weight</i>	<i>Width</i>	<i>Height</i>
20'	20'-0"	8'-0"	8'-6"	19'-4 13/16"	7'-8 19/32"	7'-9 57/64"	52,910 lb	5,140 lb	47,770 lb	7'-8 1/8"	7'-5 3/4"
							67,200 lb	5,290 lb	61,910 lb		
	6.058 m	2.438 m	2.591 m	5.898 m	2.352 m	2.385 m	24,000 kg	2,330 kg	21,670 kg	2.343 m	2.280 m
							30,480 kg	2,400 kg	28,080 kg		
40'	40'-0"	8'-0"	8'-6"	39'-5 45/64"	7'-8 19/32"	7'-9 57/64"	67,200 lb	8,820 lb	58,380 lb	7'-8 1/8"	7'-5 3/4"
	12.192 m	2.438 m	2.591 m	12.032 m	2.352 m	2.385 m	30,480 kg	4,000 kg	26,480 kg	2.343 m	2.280 m
40' Hi-Cube	40'-0"	8'-0"	9'-6"	39'-5 45/64"	7'-8 19/32"	8'-9 15/16"	67,200 lb	9,260 lb	57,940 lb	7'-8 1/8"	8'-5 49/64"
	12.192 m	2.438 m	2.896 m	12.032 m	2.352 m	2.69 m	30,480 kg	4,200 kg	26,280 kg	2.343 m	2.585 m
45' Hi-Cube	45'-0"	8'-0"	9'-6"	44'-5 7/10"	7'-8 19/32"	8'-10 17/64"	67,200 lb	10,858 lb	56,342 lb	7'-8 1/8"	8'-5 49/64"
							71,650 lb	10,360 lb	61,290 lb		
	13.716 m	2.438 m	2.896 m	13.556 m	2.352 m	2.698 m	30,480 kg	4,870 kg	25,610 kg	2.343 m	2.585 m
							32,500 kg	4,700 kg	27,800 kg		

Sumber: <http://www.transportationinformationservice.com>

Lampiran 9
Gambar 3.1 Lokasi Kegiatan Bisnis



Sumber: google maps

Lampiran 10
Gambar 4.1 Logo CM Studio

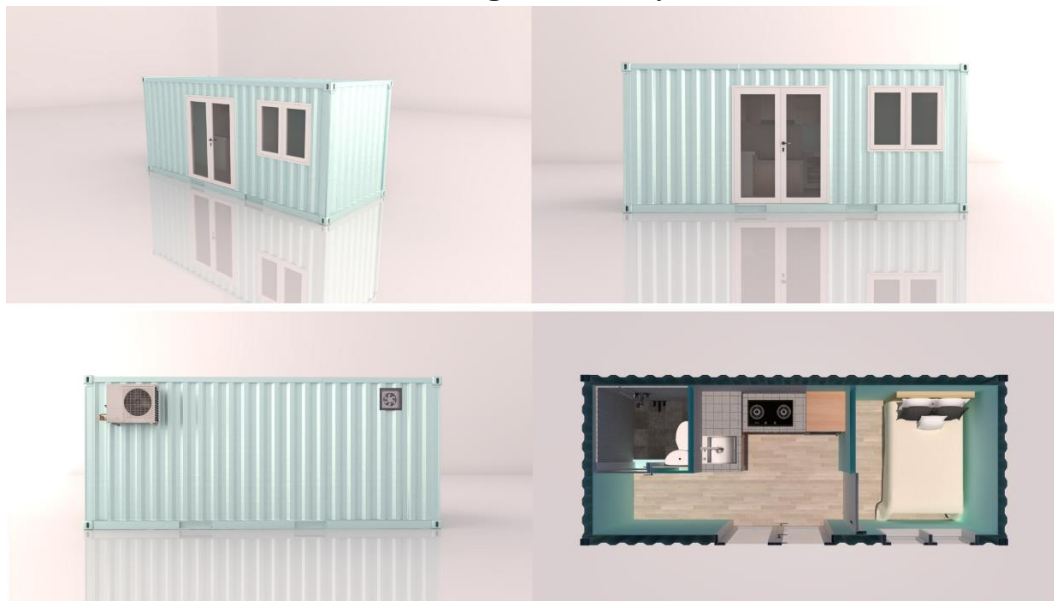


Sumber: Didesain Oleh Penulis

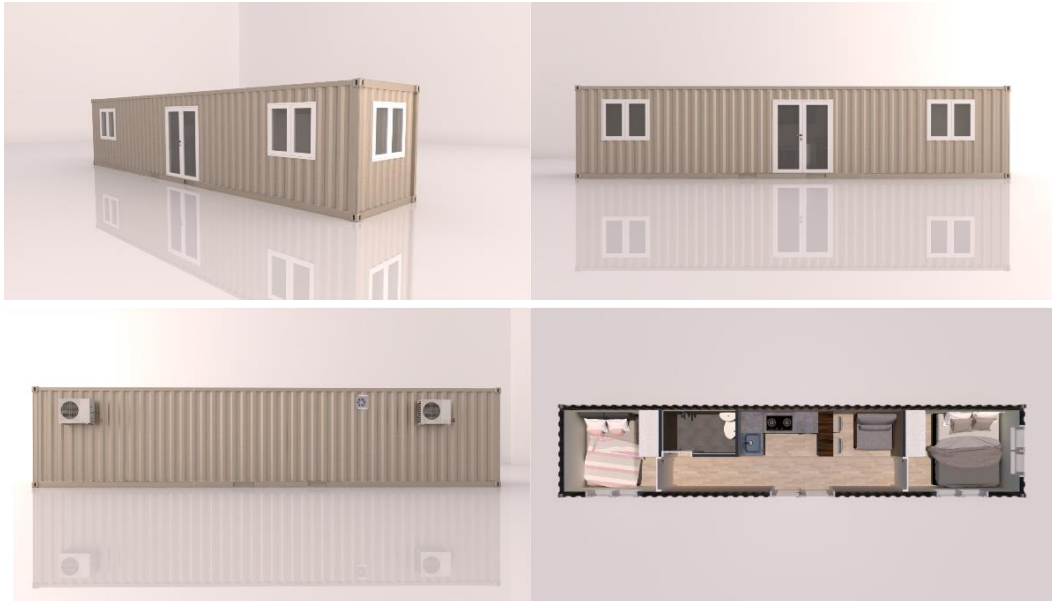
Lampiran 11
Gambar 4.1.1 *Catalog Desain Tiny House 20ft A*



Lampiran 12
Gambar 4.1.2 *Catalog Desain Tiny House 20ft B*



Lampiran 13
Gambar 4.1.3 *Catalog Desain Tiny House 40ft A*



Lampiran 14
Gambar 4.1.4 *Catalog Desain Tiny House 40ft B*



Lampiran 15
Gambar 4.1.5 *Catalog Desain Office 20ft*



Lampiran 16
Gambar 4.1.6 *Catalog Desain Office 40ft*



Lampiran 17
Gambar 4.1.7 *Catalog Desain Cafe 20ft*



Lampiran 18
Gambar 4.1.8 *Catalog Desain Minimart 40ft*

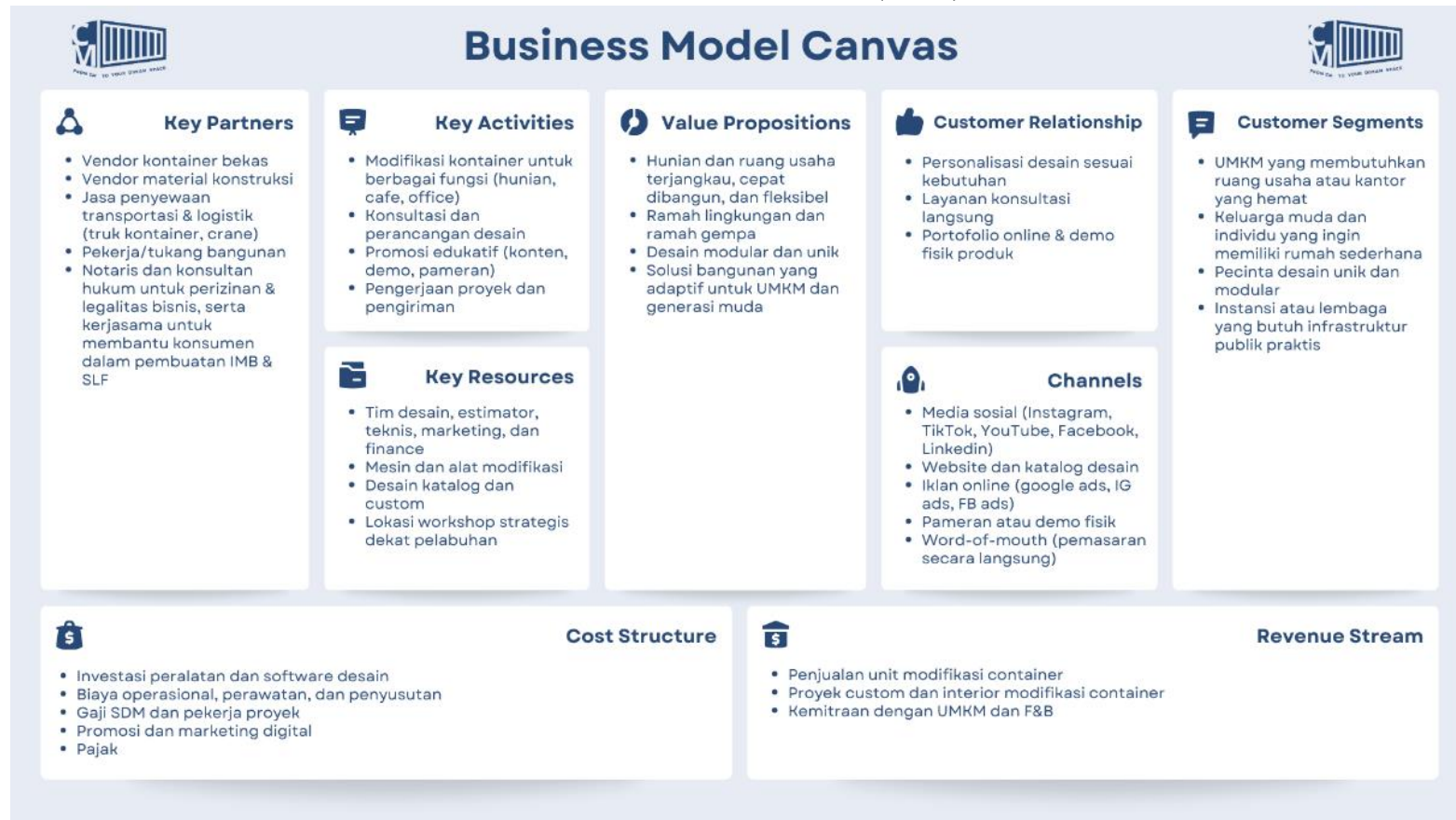


Lampiran 19
Gambar 4.1.9 *Catalog Desain Custom Interior Tiny House 40ft*

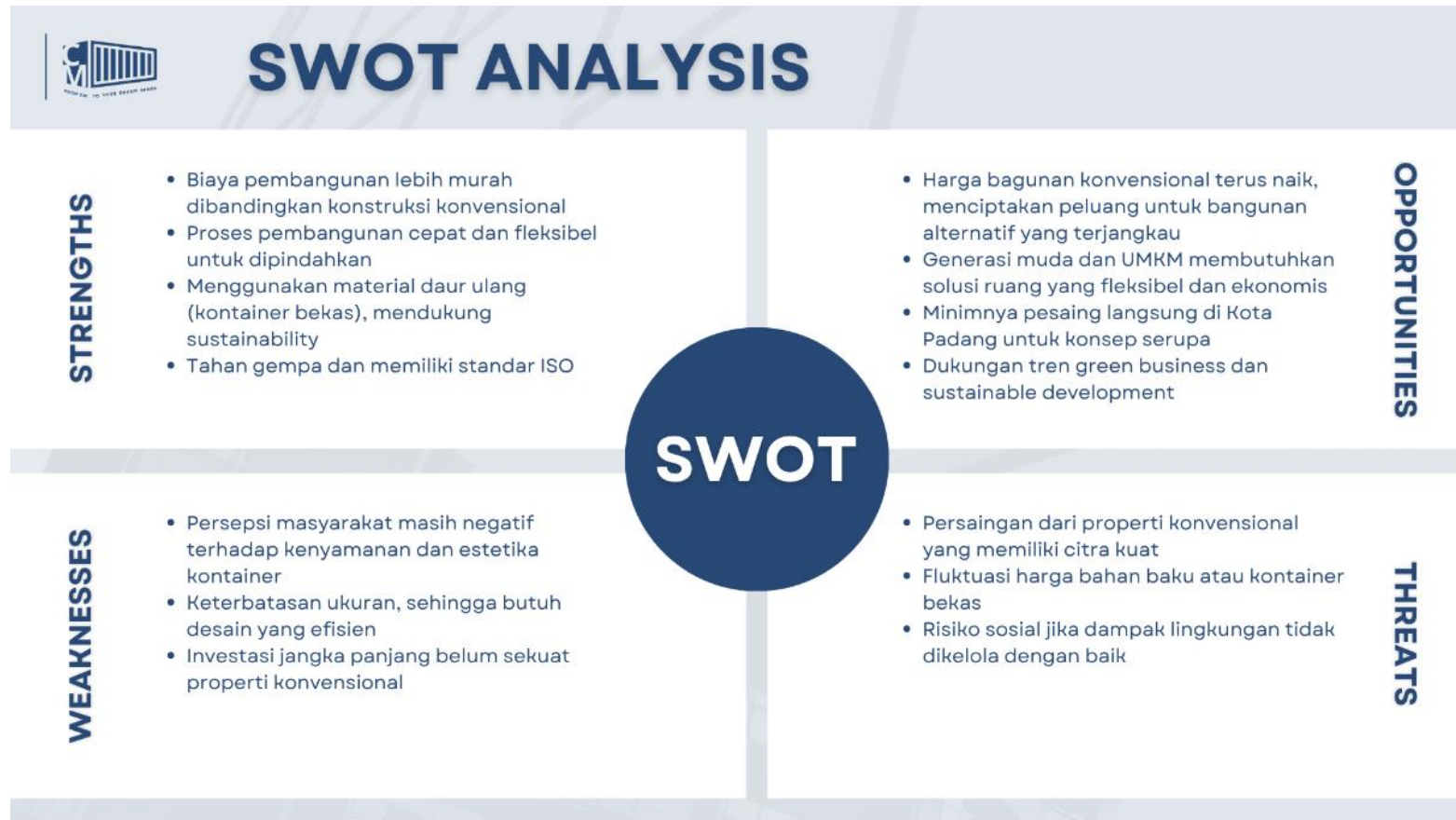


Lampiran 20

Gambar 4.1.10 *Business Model Canvas (BMC) CM Studio*



Lampiran 21
Gambar 4.2 Analisis SWOT CM Studio



Lampiran 22

**Tabel 4.1 Perbandingan Kekuatan dan Kelemahan
Modifikasi Kontainer dengan Bangunan Konvensional**

Bangunan dan Properti Konvensional	Modifikasi Kontainer
Kekuatan: • Memiliki nilai investasi jangka panjang yang lebih stabil • Desain lebih bervariasi dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan pemilik • Lebih mudah mendapatkan izin konstruksi	Kekuatan: • Biaya pembangunan lebih terjangkau dan biaya perawatan lebih murah serta mudah • Waktu konstruksi lebih cepat • Fleksibel dan dapat dipindahkan ke lokasi lain sesuai kebutuhan • Memanfaatkan bahan daur ulang, sehingga lebih ramah lingkungan • Tahan gempa karena menggunakan material kontainer yang sudah memiliki standar iso
Kelemahan: • Biaya pembangunan tinggi, termasuk harga tanah dan material konstruksi • Waktu pembangunan relatif lama • Tidak memiliki fleksibel dalam pemindahan atau mobilitas • Memerlukan perawatan lebih besar, terutama dalam hal renovasi dan pemeliharaan	Kelemahan: • Ukuran terbatas sehingga memerlukan desain yang efisien • Insulasi termal dan kenyamanan perlu diperhatikan karena material kontainer dapat menyerap panas dan dingin • Nilai investasi jangka panjang belum sekuat properti konvensional

Sumber: *Observasi Penulis*

Lampiran 23
Gambar 4.2.1 *Repair dan Repaint* Kontainer



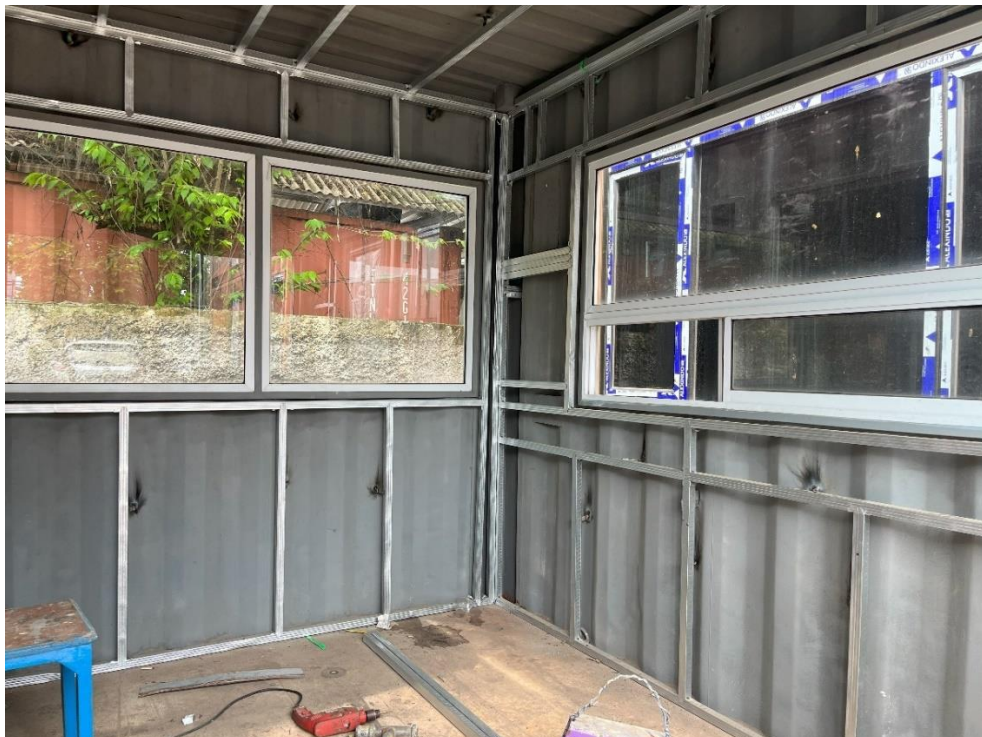
Lampiran 24
Gambar 4.2.2 *Pemotongan dan Pembobokan* Kontainer



Lampiran 25
Gambar 4.2.3 Pemasangan Kerangka Ventilasi



Lampiran 26
Gambar 4.2.4 Pemasangan Kerangka Interior Dengan Material Baja Ringan
Hollow Galvalum



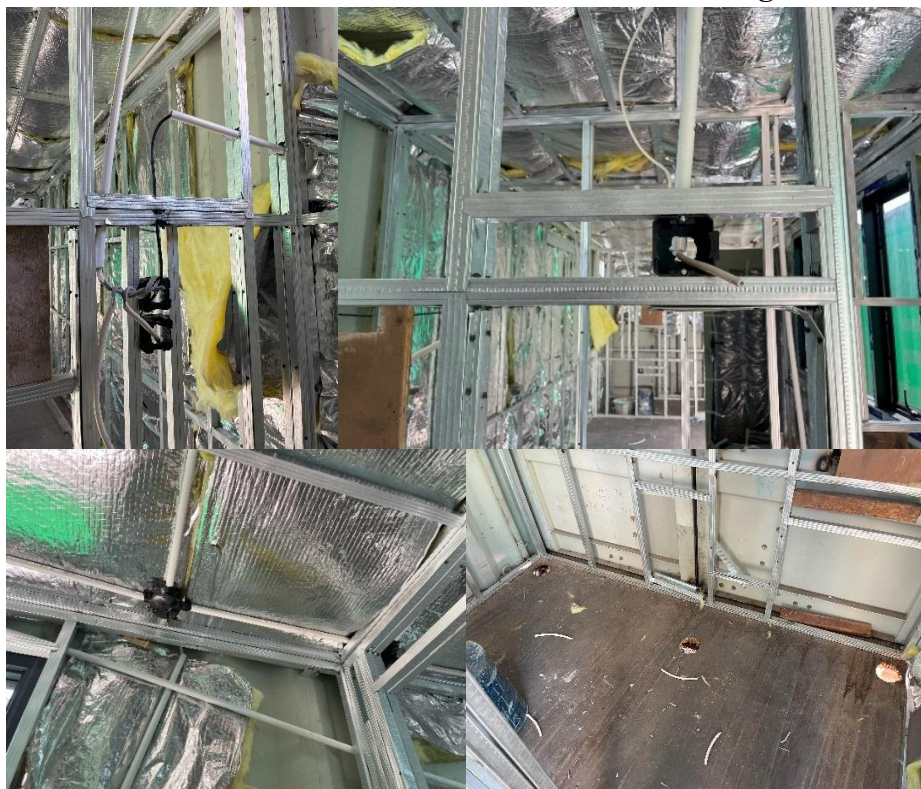
Lampiran 27
Gambar 4.2.5 Pemasangan Kerangka Interior Dengan Material Baja Ringan
Hollow Galvalum



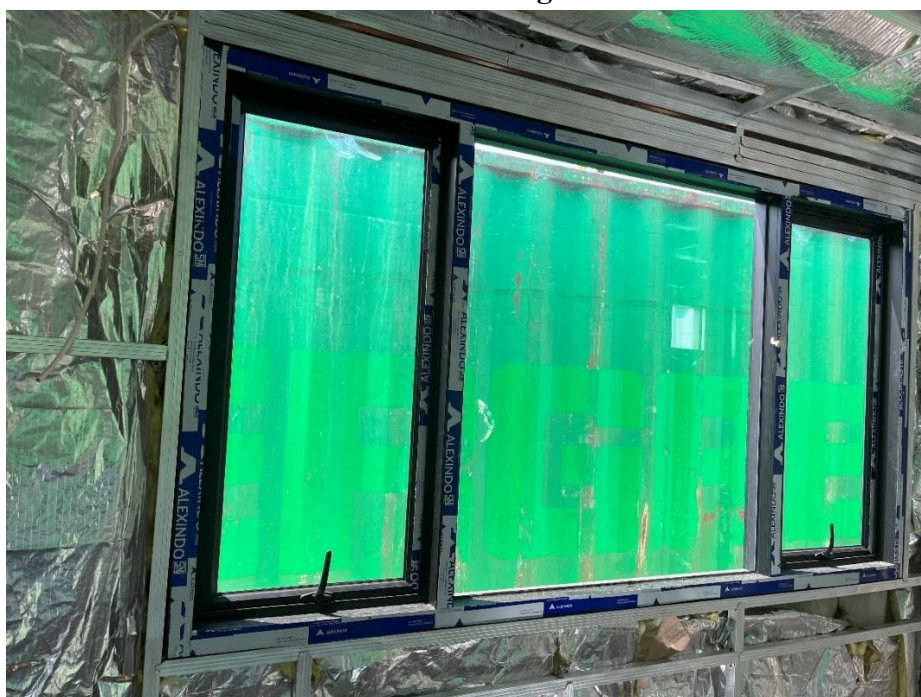
Lampiran 28
Gambar 4.2.6 Pemasangan Insulasi Termal



Lampiran 29
Gambar 4.2.7 Instalasi Listrik dan Plumbing



Lampiran 30
Gambar 4.2.8 Pemasangan Ventilasi



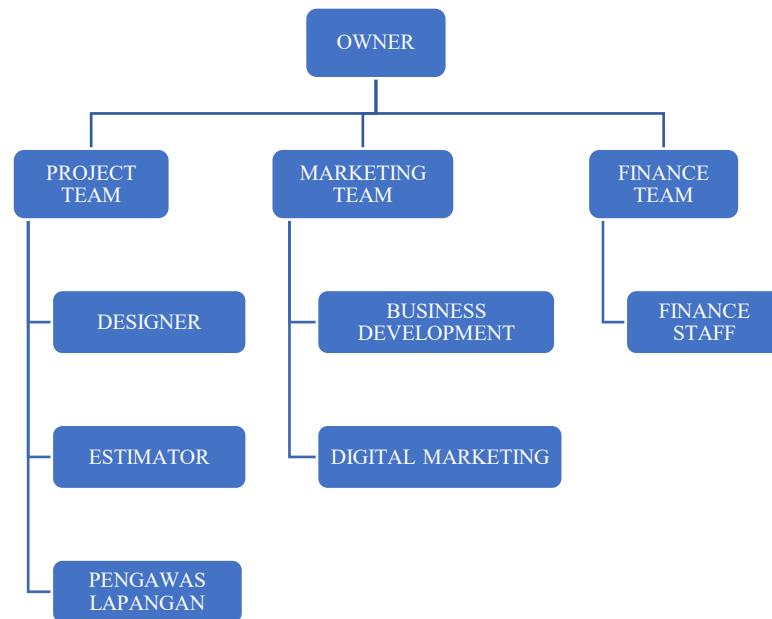
Lampiran 31
Gambar 4.2.9 Pemasangan Dinding GRC Board



Lampiran 32
Gambar 4.2.10 *Finishing* Dinding dan Plafond



Lampiran 33
Gambar 4.2.11 Struktur Organisasi



Lampiran 34
Tabel 4.2 Estimasi Aset Tetap

No	Alat	Jumlah	Unit	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)	Umur Ekonomis (Tahun)	Penyusutan (Rp)
1	Mesin las listrik inverter	2	unit	2.500.000	5.000.000	5	1.000.000
2	Mesin bor tangan	2	unit	600.000	1.200.000	4	300.000
3	Gerinda	2	unit	700.000	1.400.000	4	350.000
4	Mata gerinda (potong)	1	paket	60.000	60.000	1	60.000
5	Mata gerinda (amplas)	1	paket	60.000	60.000	1	60.000
6	Kompresor cat & spray gun	1	set	3.500.000	3.500.000	5	700.000

No	Alat	Jumlah	Unit	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)	Umur Ekonomis (Tahun)	Penyusutan (Rp)
7	Perkakas tangan	2	set	500.000	1.000.000	3	333.333
8	Meteran (100 m)	2	unit	150.000	300.000	5	60.000
9	Waterpass	2	unit	200.000	400.000	5	80.000
10	K3 (helm, rompi, safety boots)	10	set	500.000	5.000.000	3	1.666.667
11	Interior kantor	1	set	5.000.000	5.000.000	5	1.000.000
12	Meja dan kursi karyawan	6	set	1.000.000	6.000.000	5	1.200.000
13	Laptop gaming	1	unit	12.000.000	12.000.000	4	3.000.000
14	Laptop	2	unit	6.000.000	12.000.000	4	3.000.000
15	Printer	1	unit	1.500.000	1.500.000	4	375.000
16	HP	1	unit	8.500.000	8.500.000	4	2.125.000
Total					62.920.000		15.310.000

Lampiran 35
Tabel 4.3 Estimasi Biaya Software

No	Komponen	Total (Rp)	Umur Ekonomis (Tahun)
1	Aplikasi Autocad	32.480.000	1
2	Aplikasi Sketchup	14.190.000	1
3	Aplikasi Photoshop	7.000.000	1
4	Canva Pro	1.975.000	1
Total		55.645.000	

Lampiran 36

Tabel 4.4 Estimasi Biaya Operasional

No	Biaya Operasional	Perbulan (Rp)	Pertahun (Rp)
1	Sewa tempat	7.000.000	84.000.000
2	Pemeliharaan alat/aset	1.000.000	12.000.000
3	Listrik dan air	400.000	4.800.000
4	Internet	350.000	4.200.000
5	Website	25.000	300.000
6	Promosi dan iklan	300.000	3.600.000
7	Gaji karyawan (6 orang: Rp 2.700.000)	16.200.000	194.400.000
8	Total biaya langganan software	4.637.083	55.645.000
Total		29.912.083	358.945.000

Lampiran 37

Tabel 4.5 Estimasi Modal Kerja

No	Alat	Jumlah	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)
1	Persediaan	4	50.396.600	201.586.400
2	Operasional	1	29.912.083	29.912.083
3	Kas	1	10.000.000	10.00.000
Total				241.498.483

Lampiran 38

Tabel 4.6 Estimasi HPP Tiny House 20ft

No	Bahan Baku	Jumlah	Unit	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)
1	Kontainer bekas 20ft	1	Unit	20.000.000	20.000.000
2	Pintu alumunium single	2	Unit	1.800.000	3.600.000
3	Pintu KM alumunium	1	Unit	1.500.000	1.500.000
4	Jendela alumunium single	1	Unit	750.000	750.000
5	Jendela alumunium double	2	Unit	1.300.000	2.600.000
6	Rangka hollow galvanis 4x4	48	Batang (6 m)	80.000	3.840.000

No	Bahan Baku	Jumlah	Unit	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)
7	Insulasi glasswool + foil	1	Rol (30x1.5)	825.000	825.000
8	Dinding GRC (2,4x1,2 m2)	21	Lembar	85.000	1.785.000
9	Plafond gypsum (1,2x0,6 m2)	21	Lembar	65.000	1.365.000
10	Lantai vinyl	5	Box (isi 24)	110.000	550.000
11	AC 1/2 PK	1	Unit	2.800.000	2.800.000
12	Exhaust fan	1	Unit	250.000	250.000
13	Termometer ruangan digital	1	Unit	50.000	50.000
14	APAR	1	Unit	300.000	300.000
15	Kabel NYA/NYM	20	m2	7.000	140.000
16	MCB box mini + sekring	1	Set	250.000	250.000
17	Saklar dan stop kontak	6	Pcs	30.000	180.000
18	Lampu LED plafon	3	Pcs	50.000	150.000
19	Fitting + kabel konektor	3	Set	100.000	300.000
20	Kitchen set mini	1	Set	2.000.000	2.000.000
21	Meja dapur cor (tebal 8 cm)	0,2688	m3	750.000	201.600
22	Keramik meja cor (20x20 cm)	3	Dus (isi 25)	75.000	225.000
23	Keramik dinding dapur (25x20 cm)	2	Dus (isi 20)	70.000	140.000
24	Sink + kran	1	Set	600.000	600.000
25	WC duduk	1	Pcs	1.200.000	1.200.000
26	Shower set	1	Set	200.000	200.000
27	Keramik lantai kamar mandi	2	Dus (isi 25)	75.000	150.000
28	Keramik dinding kamar mandi	8	Dus (isi 20)	70.000	560.000
29	Pipa air bersih (1/2")	5	Batang (5,8m)	40.000	200.000

No	Bahan Baku	Jumlah	Unit	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)
30	Pipa drainase (2")	1	Batang (5,8m)	165.000	165.000
31	Pipa drainase WC (3")	1	Batang (5,8m)	340.000	340.000
32	Fitting pipa (T, elbow, sok)	10	Pcs	25.000	250.000
33	Cat anti karat	5	Kaleng (1 ltr)	85.000	425.000
34	Cat dinding	5	Kg	65.000	325.000
35	Semen	1	Sak	80.000	80.000
36	Biaya pekerja langsung	2	Orang	600.000	1.200.000
37	Biaya designer dan pengawas	2	Orang	150.000	300.000
38	BOP (listrik, air)	1		600.000	600.000
Total					50.396.600

Lampiran 39

Tabel 4.7 Estimasi Laporan Laba Rugi

Pendapatan	Bulan	Tahun
Penjualan	Rp 244.000.000	Rp 2.928.000.000
HPP	Rp 201.586.400	Rp 2.419.036.800
Laba Kotor	Rp 42.413.600	Rp 508.963.200
Biaya Operasional	Rp 29.912.083	Rp 358.945.000
Penyusutan		Rp 15.310.000
Laba Bersih	Rp 12.501.517	Rp 134.708.200

Lampiran 40

Tabel 4.8 Net Present Value

Tahun	Arus Kas Masuk (Rp)	Diskonto 12%	Present Value
1	150.018.200	1,12	133.944.821
2	150.018.200	1,2544	119.593.591
3	150.018.200	1,404928	106.779.992
4	150.018.200	1,57351936	95.339.278
5	150.018.200	1,762341683	85.124.356
Total Present Value			540.782.037

Lampiran 41
Tabel 4.9 *Back Event Point*

Biaya Tetap	Rp	374.255.000
Harga Jual Per-produk	Rp	61.000.000
Produk Dijual Pertahun		48
Biaya Variabel	Rp	50.396.600
BEP		
Biaya Tetap / (Harga Jual – Biaya Variabel)		35,30

Lampiran 42
Tabel 4.10 *Payback Period*

	Investasi	Arus Kas Masuk
	Rp 360.063.483	Rp 150.018.200
Investasi - Arus Kas Masuk		Rp 210.045.283
PP (1+ arus kas masuk/investasi)		2,40