

**STUDI KELAYAKAN BISNIS TOKO PAKAIAN
GUDANG KOSONG**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Jurusan Manajemen
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Oleh:

SELVI APRILI SANDI
NIM : 2411807033



JURUSAN MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK
2023



JURUSAN MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

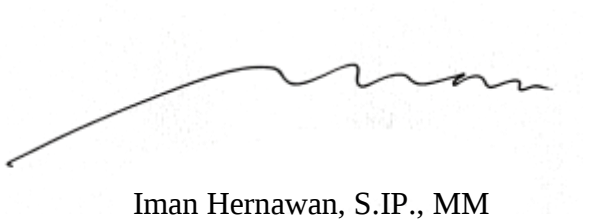
**STUDI KELAYAKAN BISNIS TOKO PAKAIAN
GUDANG KOSONG**

Oleh:

Nama : SELVI APRILI SANDI
NIM : 2411807033
Jurusan : Manajemen

Telah Disetujui dan Disahkan di Depok Pada Tanggal 21 Agustus 2023

Dosen Pembimbing,



Iman Hernawan, S.IP., MM

Menyetujui,
Ketua Jurusan Manajemen



Altatit Dianawati, S.Si., MM

Mengesahkan,
Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH



JURUSAN MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

Skripsi Berjudul

**STUDI KELAYAKAN BISNIS TOKO PAKAIAN
GUDANG KOSONG**

Oleh:

Nama : SELVI APRILI SANDI
NIM : 2411807033
Jurusan : Manajemen

Telah Dipertahankan di Hadapan Sidang Tim Penguji Skripsi, Pada:

Hari : Senin
Tanggal : 21 Agustus 2023
Waktu : 10.20 – 11.40 WIB

DAN YANG BERSANGKUTAN DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Eko Wahyu Widayat, S.Si., SE, MM ()

Anggota : Desi Harsanti, S.Sos, MM ()

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen



Altatit Dianawati, S.Si., MM

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SELVI APRILI SANDI
NIM : 2411807033
Jurusan : Manajemen
Nomor KTP : 3201264104000004
Alamat : Kampung Pabuaran, Rt 06, Rw, 03, Desa Sukamahi,
Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul Studi Kelayakan Bisnis Toko Pakaian Gudang Kosong ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (*Plagiat*).
2. Memberikan ijin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk menyimpan, mengalihmediakan atau mengalihformatkan, mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan skripsi ini melalui internet dan atau media lain bagi kepentingan akademis baik dengan maupun tanpa sepengetahuan saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi dalam bentuk apapun sesuai dengan aturan yang berlaku termasuk dicopot gelar kesarjanaan saya apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar adanya.

Depok, 21 Agustus 2023

SELVI APRILI SANDI

ABSTRAK

SELVI APRILI SANDI. NIM 2411807033. Studi Kelayakan Bisnis Toko Pakaian Gudang Kosong

Saat ini manusia tidak pernah lepas dari gaya hidup bahkan tren fashion dapat berubah dalam periode bulanan. Teknologi informasi yang ada menjadi media penyampaian informasi perubahan tren terkini. Perubahan tren ini dipengaruhi adanya sudut pandang serta pendapat yang berbeda pada masyarakat mengenai mode dalam berpenampilan. Setiap orang memiliki gaya hidup yang menjadi ciri khas masing-masing, gaya hidup ini menjadi faktor dalam memilih suatu produk, produk yang dipilih haruslah sesuai dengan selera konsumen dan juga harus berkualitas serta memiliki kesesuaian nominal harga dengan kemampuan finansialnya. Oleh karena itu peneliti mengambil judul “STUDI KELAYAKAN BISNIS TOKO PAKAIAN GUDANG KOSONG”

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kelayakan usaha Toko Pakaian Gudang Kosong dilihat dari aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis atau produksi, aspek hukum dan aspek finansial. Sehingga untuk modal yang telah diinvestasikan dalam bisnis ini dapat lebih efektif dan pelaksanaan serta output yang dihasilkan menjadi maksimal. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian eksploratif merupakan penelitian awal yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran mengenai suatu topik penelitian untuk nantinya akan diteliti lebih jauh.

Hasil penelitian menunjukkan setiap aspek dalam penelitian ini dinyatakan layak, salah satunya dalam aspek keuangan. Dalam laporan keuangan memberikan nilai yang positif dengan hasil PP 2 Bulan 12 Hari dinyatakan layak karena dibawah 5 Tahun, NPV layak karena bernilai positif dengan nilai Rp. 82.296.987, IRR nya pun lebih dari 38% dengan nilai 38,74%, dan PI dianggap layak dengan angka 21.

Kata Kunci : Study Kelayakan Bisnis, Toko Pakaian, Hukum, Pasar, Pemasaran, Teknis, Operasi, Keuangan.

ABSTRACT

SELVI APRILI SANDI. NIM 2411807033. Business Feasibility Study Toko Pakaian Gudang Kosong

At this time humans are never separated from lifestyle, even fashion trends can change in a monthly period. Existing information technology is a medium for delivering information on the latest trend changes. This change in trend is influenced by the different perspectives and opinions of the public regarding fashion in appearance. Everyone has a lifestyle that is characteristic of each of them, this lifestyle is a factor in choosing a product, the product chosen must be in accordance with consumer tastes and must also be of high quality and have a nominal price conformity with their financial capabilities. Because of that the researcher took the title "FEASIBILITY STUDY OF EMPTY CLOTHING SHOP"

The purpose of this research is to find out and analyze the business feasibility of Warehouse Clothing Stores in terms of market and marketing aspects, technical or production aspects, legal aspects and financial aspects. So that the capital that has been invested in this business can be more effective and the implementation and output produced will be maximized. The type of research used is exploratory research, which is initial research that aims to get an overview of a research topic for later further research.

The results showed that every aspect in this study was declared feasible, one of which was in the financial aspect. In the financial statements it gives a positive value with the results of PP 2 Months 12 Days being declared feasible because it is under 5 years, the NPV is feasible because it is positive with a value of Rp. 82.296.987, the IRR is more than 38% with a value of 38,74%, and the PI is considered appropriate with a score of 21.

Keywords : Business Feasibility Study, Clothing Store, Law, Market, Marketing, Technical, Operations, Finance.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa penulis panjatkan karena berkat rahmat, taufik, hidayah serta inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga penulis haturkan untuk junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW dengan harapan kita semua mendapatkan syafaatnya di hari pembalasan nanti.

Penelitian dengan judul Studi Kelayakan Bisnis Toko Pakaian Gudang Kosong disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI. Alasan pemilihan judul tersebut karena penulis ingin mengetahui kelayakan suatu bisnis Skymo Apparel yang sedang digandrungi oleh para remaja masa kini. Oleh sebab itu perlu adanya penelitian lebih lanjut untuk mengetahui apakah bisnis Skymo Apparel ini layak atau tidak untuk dikembangkan sampai di masa yang akan datang..

Dalam proses penulisannya, tentu penulis dibantu oleh banyak pihak. Maka pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat, peneliti memberikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak H. Nurdin Rifa'i, SE., M.Sc, M.AP selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok yang telah berusaha untuk selalu mengembangkan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI ini dengan baik.
2. Ibu Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah mengelola kampus dengan cukup baik.
3. Ibu Altatit Dianawati, S.Si., MM selaku Ketua Jurusan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang terus berusaha untuk memajukan Prodi ini hingga kini telah mendapatkan akreditasi B.
4. Bapak Iman Hernawan, S.IP., MM selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan sabar bersedia membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga penulis selesai menyusun skripsi.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI khususnya Jurusan Manajemen yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah dengan penuh ketekunan dan dedikasi yang tinggi mengajar penulis hingga penulis bisa menjadi seorang Sarjana Ekonomi.

6. Para staff dan karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah melayani penulis dengan sepenuh hati.
7. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2019 yang telah bersama-sama penulis menjalani masa perkuliahan di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI selama empat tahun dengan suka cita.
8. Muhammad Rizky Septian selaku Pemilik Toko Pakaian Gudang Kosong yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan membantu penulis ketika melakukan penelitian.
9. Ayahanda U.Sandi Damhudi serta Ibunda Lilih Herlina Anita tercinta terima kasih atas kasih sayang yang tak terhingga, doa dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik.
10. Mas Nugie Dwityopuro Ramadhani tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi dengan baik.
11. Semua Pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dorongan yang luar biasa selama proses pembuatan skripsi ini.

Terlepas dari semuanya penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak kekurangan, dengan tangan terbuka penulis menerima segala kritik dan saran. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga amal dan kebaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT. Aamiin.

Depok, 21 Agustus 2023
Penulis,

SELVI APRILI SANDI
NIM: 2411807033

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN SIDANG	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
2.1. Identifikasi Masalah	2
3.1. Pembatasan Masalah	2
4.1. Perumusan Masalah.....	3
5.1. Tujuan Penelitian.....	3
6.1. Manfaat Penelitian.....	3
7.1. Sistematika Penulisan.....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori	5
2.1.1. Studi Kelayakan Bisnis	5
2.1.2. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis	6
2.1.3. Lembaga-Lembaga Yang Memerlukan Studi Kelayakan Bisnis	7
2.1.4. Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis	9
2.2. Penelitian Terdahulu.....	14
2.3. Kerangka Penelitian	16
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian.....	18
3.2. Data Yang Diperlukan.....	18
3.3. Tempat Dan Waktu Penelitian	18
3.4. Teknik Pengumpulan Data	19
3.5. Alat Analisis Data	20
3.5.1. Aspek Hukum.....	20
3.5.2. Aspek Teknis dan Produksi.....	21
3.5.3. Aspek Pasar dan Pemasaran.....	21
3.5.4. Aspek Finansial	22
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian.....	26
4.1.1. Gambaran Umum Perusahaan.....	26
4.2. Aspek Non Finansial	27

4.2.1. Aspek Hukum.....	27
4.2.2. Aspek Pasar dan Pemasaran.....	28
4.3. Aspek Teknis/Operasi	30
4.4. Aspek Finansial	32
A. Biaya Investasi dan Modal Kerja	32
4.4.1. <i>Payback Period</i> (PP).....	33
4.4.2. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	34
4.4.3. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	35
4.4.4. <i>Profitability Index</i> (PI)	36
 BAB V. SIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Simpulan	37
5.2. Saran	37
 DAFTAR PUSTAKA	38
LAMPIRAN	39

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Penelitian Terdahulu	16
Tabel 3.1.	Jadwal Pelaksanaan Penelitian	19
Tabel 3.2.	Alat Analisis	20
Tabel 4.1.	Daftar Produk	28
Tabel 4.2.	Daftar Harga	29
Tabel 4.3.	Sasaran Promosi	30
Tabel 4.4.	Biaya Investasi.....	32
Tabel 4.5.	Biaya Operasional Tahun Pertama	32
Tabel 4.6.	Biaya Operasional Tahun Kedua	32
Tabel 4.7.	Biaya Investasi dan Rencana Investasi	33
Tabel 4.8.	Proyeksi Arus Kas	33
Tabel 4.9.	Pendapatan Toko Pakaian Gudang Kosong.....	33
Tabel 4.10.	<i>Cash Flow</i> Selama Umur Ekonomis	34
Tabel 4.11.	<i>Net Present Value</i> (NPV)	35
Tabel 4.14.	Kelayakan Usaha Toko Pakaian Gudang Kosong.....	36

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Kerangka Pemikiran.....	17
Gambar 4.1.	Data Surat Izin Usaha.....	27
Gambar 4.2.	Data NPWP	27
Gambar 4.3.	Tahapan Distribusi	29
Gambar 4.4.	Lokasi Usaha	30
Gambar 4.5.	Tata Letak.....	31

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Pertanyaan Wawancara	39
Lampiran 2.	Bukti Fisik	40
Lampiran 3.	Biaya Operasional	42
Lampiran 4.	Surat Keterangan	43
Lampiran 5.	Kartu Bimbingan Skripsi	44
Lampiran 6.	Daftar Riwayat Hidup	45