

**STUDI KELAYAKAN BISNIS PEMBANGUNAN
VILA TINY HOUSE di PANGANDARAN
JAWA BARAT**

SKRIPSI

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

Oleh:

FEBBY ARDIANTI
NIM: 241197680



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 PEMBANGUNAN
VILA TINY HOUSE di PANGANDARAN
JAWA BARAT**

Oleh:

Nama : FEBBY ARDIANTI
NIM : 2411907680
Jurusan : Manajemen

Telah Disetujui dan Disahkan di Depok Pada Tanggal 21 Agustus 2023

Dosen Pembimbing,

Menyetujui,
Ketua Jurusan Manajemen

Catik Yustina Mart, SE, MM

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 PEMBANGUNAN
VILA TINY HOUSE di PANGANDARAN
JAWA BARAT**

Oleh:

Nama : FEBBY ARDIANTI
NIM : 2411907680
Jurusan : Manajemen

Telah Dipertahankan di Hadapan Sidang Tim Penguji Skripsi, Pada :

Hari : Senin
Tanggal : 21 Agustus 2023
Waktu : 13.00-14.20

DAN YANG BERSANGKUTAN DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Jhonson Sitanggang, SP, MM (.....)

Anggota I : Altatit Dianawati, S.Si, MM (.....)

Mengesahkan, Ketua
Jurusan Manajemen

Altatit Dianawati, S.Si, MM.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Febby Ardianti
NIM : 2411907680
Jurusan : Manajemen
Nomor KTP : 3276065102000005
Alamat : Jl.Pitara raya gg. Sirih Kuning 1

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul Studi Kelayakan Bisnis Pembangunan Vila Tiny House di Pangandaran, Jawa Barat ini 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 peneliti.

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

FEBBY ARDIANTI
NIM: 3411907680

ABSTRAK

FEBBY ARDIANTI. NIM 2411907680. Studi Kelayakan Bisnis Pembangunan Vila Tiny House di Pangandaran Jawa Barat.

Indonesia adalah negara kepulauan yang terdapat banyak perairan, dan daratan. Setiap pulaunya memiliki banyak budaya dan wisata alam yang sangat indah. Salah satunya adalah Pangandaran. Pangandaran juga memiliki banyak wisata yang menarik. Dengan banyaknya jumlah tempat wisata yang ada di Pangandaran, hal ini memberikan dampak yang positif bagi perekonomian sekitar. Semakin banyak tempat wisata yang menarik di Pangandaran, semakin besar juga permintaan penginapan di daerah tersebut. Oleh karena itu akan bagus jika mempunyai investasi properti di Pangandaran. Salah satunya adalah penginapan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah bisnis yang akan diteliti layak untuk direalisasikan jika dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek sumber daya manusia, aspek hukum, aspek keuangan dan aspek lingkungan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian eksploratif, dengan metode pengumpulan data menggunakan kepustakaan, wawancara, kuesioner dan observasi lapangan.

Hasil analisis studi kelayakan pada aspek pasar, aspek sumber daya manusia, aspek hukum sudah dianggap layak. Untuk aspek teknis, dengan konsep tiny house yang hanya seluas 45m² untuk rumah dan luas tanah total 60m² sudah cukup memenuhi kebutuhan. Dalam aspek keuangan pendirian pembangunan vila ini layak untuk dijalankan, hal ini didukung oleh proyeksi laba rugi, cashflow dalam kategori positif, lalu dengan perhitungan payback periode 2 tahun 6 bulan karena <5 tahun. Lalu NPV yang masih bernilai positif dengan nilai sebesar Rp. 15.488.792.866 karena NPV lebih dari 0, serta ROI yang mengalami kenaikan setiap tahunnya dan ROI positif jatuh pada tahun ke 4. Pada aspek lingkungan menggunakan analisis dampak lingkungan AMDAL. Pada aspek ini dapat disimpulkan jika proyek pembangunan ini tidak mempengaruhi lingkungan sekitar. Dan manfaat dari pembuatan Analisa ini, untuk mengurangi dampak negatif yang akan berpengaruh terhadap lingkungan. Serta tetap menjaga agar setiap kegiatan atau proyek pembangunan tidak merusak lingkungan sekitar.

Kata Kunci : Studi Kelayakan, Pemabangunan, Vila, Pemasaran, Keuangan, Hukum, Teknis, Payback Period, NPV, ROI

ABSTRACT

FEBBY ARDIANTI. NIM 2411907680. Business Feasibility Study for the Construction of a Tiny House Villa in Pangandaran, West Java.

Indonesia is an archipelago country that has a lot of water and land. Each island has many beautiful cultures and natural attractions. One of them is Pangandaran. Pangandaran also has many interesting tours. With the large number of tourist attractions in Pangandaran, this has a positive impact on the surrounding economy. The more attractive tourist attractions in Pangandaran, the greater the demand for lodging in the area. Therefore it would be great if you have a property investment in Pangandaran. One of them is lodging.

The purpose of this research is to find out whether the business to be studied is feasible to be realized when viewed from market aspects, technical aspects, human resource aspects, legal aspects, financial aspects and environmental aspects. This research is a type of exploratory research, with data collection methods using literature, interviews, questionnaires and field observations.

The results of the feasibility study analysis on market aspects, human resource aspects, legal aspects have been considered feasible. For technical aspects, with the concept of a tiny house which is only 45m² for a house and a total land area of 60m², it is quite spacious. In the financial aspect, the construction of this villa is feasible, this is supported by projected profit and loss, cash flow in the positive category, then with a payback calculation period of 2 years and 6 months because <5 years. Then the NPV which is still positive with a value of Rp. 15.488.792.866 because the NPV is more than 0, and the ROI is increasing every year and the positive ROI falls in year 4. On the environmental aspect, using an AMDAL ecological impact analysis. In this aspect it can be concluded that this development project does not affect the surrounding environment. And the benefit of making this analysis, to reduce the negative impact that will affect the environment. As well as maintaining that any development activities or projects do not damage the surrounding environment

Keywords : Feasibility Study, Development, Villa, Marketing, Finance, Legal, Technical, Payback Period, NPV, ROI

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur atas penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi tepat pada waktunya. Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada jujungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi guru terbaik dan menjadi suri tauladan bagi umat Islam diseluruh dunia.

Penelitian dengan judul **“Studi Kelayakan Bisnis Pembangunan Vila *Tiny House* di Pangandaran, Jawa Barat”** ini disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI. Alasan pemilihan judul tersebut karena peneliti ingin mengetahui apakah bisnis pembangunan vila ini layak untuk direalisasikan atau tidak jika dilihat dari beberapa aspek yang diteliti.

Dalam proses penelitiannya, tentu peneliti 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., MAP selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok yang telah berusaha untuk selalu mengembangkan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI ini dengan baik.
2. 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., M.M. selaku Ketua Jurusan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang terus berusaha untuk memajukan Jurusan ini hingga kini telah mendapatkan Akreditasi B.
4. Ibu Catik Yustina Mart, SE, MM selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan sabar bersedia membimbing dan mengarahkan peneliti dari awal hingga peneliti selesai menyusun skripsi.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI khususnya Jurusan Manajemen yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu yang telah dengan penuh ketekunan dan dedikasi yang tinggi mengajar peneliti hingga peneliti bisa menjadi seorang Sarjana Ekonomi.

6. Para staf dan karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah melayani peneliti dengan sepenuh hati.
7. Kepada Mas Ryan selaku kontraktor dan Bapak RT yang telah membantu peneliti dalam melakukan observasi dan wawancara hingga penelitian ini dapat tersusun sebagaimana mestinya
8. Orangtua terkasih, Yudha Pratama, sahabat terdekat yang telah memberikan cinta serta kasih sayang yang tak terhingga, doa dan dukungan kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik.
9. *Support System* rekan –rekan mahasiswa angkatan 2019 yang telah bersama-sama kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu yang telah memberikan dorongan yang luar biasa selama proses pembuatan skripsi ini.

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

Depok, 21 Agustus 2023
Peneliti,

FEBBY ARDIANTI
NIM: 3411907680

DAFTAR ISI

JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGUJI.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	ixii
DAFTAR LAMPIRAN.....	10iii
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
1.1 Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
1.2 Pembatasan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.3 Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.4 Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.5 Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.6 Sistematika Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Pengertian Vila	6
2.2 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis	6
2.3 Aspek Pasar dan Pemasaran	Error! Bookmark not defined.
2.3.1 Pemasaran	Error! Bookmark not defined.
2.3.2 Bauran Pemasaran.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.3 Segmentasi pasar	8
2.3.4 Penetapan pasar sasaran (<i>Market Targeting</i>)	8
2.3.5 Posisi pasar (<i>Market Positioning</i>)	8
2.3.6 Analisis Persaingan	9
2.4 Aspek Hukum	9
2.4.1 Pengertian Aspek Hukum	9
2.5 Aspek Keuangan	10
2.5.1. Definisi Keuangan.....	10
2.5.2. Arus Kas.....	10
2.5.3 Kriteria Penilaian Investasi	11
2.5.4 Sumber Sumber Dana	13
2.6 Aspek Sumber Daya Manusia.....	13
2.6.1 Pengertian Manajemen Sumber Daya Manusia	13
2.6.2 Perencanaan Sumber Daya Manusia	14
2.6.3 Rekrutmen dan Seleksi.....	14
2.7 Aspek Teknis	14

2.8 Aspek Sosial dan Lingkungan	14
2.9 Kerangka Berfikir	16
BAB III METODELOGI PENELITIAN	17
3.1 Jenis Penelitian	17
3.2 Data Yang Diperlukan	17
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	17
3.4 Alat Analisis	18
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	19
3.5.1 Aspek Pemasran	19
3.5.2 Aspek Teknis, Produksi dan Teknologi.....	Error! Bookmark not defined.
3.5.3 Aspek Sumber Daya Manusia	22
3.5.4 Aspek Hukum.....	23
3.5.5 Aspek Keuangan	25
3.5.5 Aspek Lingkungan	27
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	28
4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	29
4.2 Hasil Analisis Aspek Pemasaran	29
4.2.1 Analisis Pasar	31
4.2.2 Analisis Persaingan	39
4.2.3 <i>Marketing Mix</i>	40
4.2.4 <i>Segmentation, Targeting, Positioning</i>	40
4.3 Hasil Analisis Aspek Teknis dan Teknologi.....	41
4.3.1 Hasil Analisis Lokasi	41
4.3.2 Hasil <i>Layout</i> Usaha	42
4.4 Aspek Sumber Daya Manusia.....	44
4.4.1 <i>Job Analysis</i>	44
4.4.2 <i>Job Specification</i>	44
4.4.4 Kompensasi	45
4.5 Aspek Hukum	45
4.5.1 Analisis Bentuk Badan Hukum	45
4.6 Hasil Analisis Keuangan.....	46
4.6.1 Analisis Kebutuhan Modal Kerja Investasi.....	47
4.6.2 Rencana Penjualan	48
4.6.3 Biaya Produksi	49
4.6.4 Hasil Laba Rugi.....	51
4.6.5 Proyeksi <i>Cashflow</i>	52
4.6.7 Hasil Analisis Rasio Keuangan	54
4.6.8 Hasil Analisis Investasi	54
4.7 Hasil Penelitian Aspek Lingkungan	55
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	58
5.1 Simpulan	58
5.2 Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Data Wisatawan di Pangandaran	1
Tabel 3. 1 Jadwal Penelitian.....	17
Tabel 3. 1 Alat Analisis	18
Tabel 3. 2 Metode Pemeringkatan Faktor	21
Table 3.3 Evaluasi Bentuk Badan Hukum	24
Tabel 4.1 Hasil Analisis Persaingan Produk	39
Tabel 4.2 Hasil Analisis Lokasi.....	42
Tabel 4.3 Gaji Karyawan.....	45
Tabel 4.4 Total Modal	47
Tabel 4.5 Sumber Dana	47
Tabel 4.6 Rencana Penjualan	48
Tabel 4.7 Biaya Operational.....	49
Tabel 4.8 Gaji Karyawan.....	50
Tabel 4.9 Hasil Analisis Laba Rugi.....	51
Tabel 4.10 Hasil Proyeksi <i>Cashflow</i>	52
Tabel 4.11 Arus Kas	53
Tabel 4.12 Ratio Keuangan.....	54
Tabel 4.13 Hasil <i>Payback Period</i> dan NPV	54
Tabel 4.14 Analisis AMDAL.....	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	16
Gambar 4.1 Hasil <i>Layout</i> Lokasi.....	43
Gambar 4.2 <i>Layout</i> Gedung/ unit.....	43

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. <i>Term Of Refferencce</i>	62
Lampiran 2. Kuesioner.....	63
Lampiran 3 Data Responden.....	64
Lampiran 4 Data Responden Analisis Persaingan	66
Lampiran 6 Data Responden Analisis Lokasi	67
Lampiran 7 Total Modal.....	68
Lampiran 8 Estimasi Rincian Biaya Operasional	68
Lampiran 9 Rincian Biaya Investasi	69
Lampiran 10 Sumber Dana	70
Lampiran 11 Biaya Operasional.....	70
Lampiran 12 Gaji Karyawan.....	71
Lampiran 13 Laba Rugi	72
Lampiran 14 <i>Cashflow</i>	73