

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS RENCANA
EKSPANSI USAHA TOKO PARFUM 24 ROSE
(STUDI KASUS PADA CABANG PEDURENAN
DITINJAU DARI ASPEK NON-FINANSIAL
DAN ASPEK FINANSIAL)**

***BUSINESS FEASIBILITY STUDY ANALYSIS OF 24 ROSE
PERFUME SHOP BUSINESS EXPANSION PLAN (CASE
STUDY AT PEDURENAN BRANCH REVIEWED FROM
NON-FINANCIAL AND FINANCIAL ASPECTS)***

Oleh:
DAVID SURYA RAHMAWAN
61201022009197

SKRIPSI



**JURUSAN MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK
2026**

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS RENCANA
EKSPANSI USAHA TOKO PARFUM 24 ROSE
(STUDI KASUS PADA CABANG PEDURENAN
DITINJAU DARI ASPEK NON-FINANSIAL
DAN ASPEK FINANSIAL)**

***BUSINESS FEASIBILITY STUDY ANALYSIS OF 24 ROSE
PERFUME SHOP BUSINESS EXPANSION PLAN (CASE
STUDY AT PEDURENAN BRANCH REVIEWED FROM
NON-FINANCIAL AND FINANCIAL ASPECTS)***

**Oleh
DAVID SURYA RAHMAWAN
61201022009197**

SKRIPSI

Telah disahkan dan disetujui pada:

Tempat : Depok
Tanggal : 08 Juli 2026

Dosen Pembimbing

Ketua Jurusan Manajemen

Dr. Dyah Purwaningsih, S.Si., M.M
NUPTK: 1440745646230083

Drs. Henky Hendrawan, MM, M.Si.
NUPTK: 7048743644130093

Mengetahui,
Ketua
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Prof. Dr. Abdul Hamid, M.S
NIDN : 2017065701

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS RENCANA
EKSPANSI USAHA TOKO PARFUM 24 ROSE
(STUDI KASUS PADA CABANG PEDURENAN
DITINJAU DARI ASPEK NON-FINANSIAL
DAN ASPEK FINANSIAL)**

***BUSINESS FEASIBILITY STUDY ANALYSIS OF 24 ROSE
PERFUME SHOP BUSINESS EXPANSION PLAN (CASE
STUDY AT PEDURENAN BRANCH REVIEWED FROM
NON-FINANCIAL AND FINANCIAL ASPECTS)***

**Oleh
DAVID SURYA RAHMAWAN
61201022009197**

SKRIPSI

Telah disahkan dan disetujui pada:

Tempat : Depok
Tanggal : 08 Juli 2026

Ketua Penguji,

Anggota Penguji,

**Mei Iswandi, SE, MM
NUPTK: 4862750651130102**

**Rickie Rizkie, SE, MM
NUPTK: 5941754655130102**

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen,**

**Drs. Henky Hendrawan, MM,M.Si.
NUPTK: 7048743644130093**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DAVID SURYA RAHMAWAN

NIM : 61201022009197

Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Bisnis Rencana Ekspansi Usaha Toko Parfum 24 Rose (Studi Kasus pada Cabang Pedurenan Ditinjau dari Aspek Non-Finansial dan Aspek Finansial)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Hasil penelitian dan penulisan dari skripsi saya adalah murni hasil pemikiran saya yang dikuatkan dengan adanya cek plagiasi sesuai dengan aturan yang berlaku di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.
2. Hasil Penelitian dan penulisan dari skripsi saya ini, dengan ini dialihkan haknya kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk paten dan juga hal-hal yang berkaitan.
3. Penulisan hasil penelitian ini (skripsi) telah mengikuti kaidah-kaidah yang berlaku di lingkungan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.
4. Apabila di kemudian hari, bahwa hasil penelitian ini dan penulisan skripsi ini mempunyai kesamaan atau terdapat unsur penjiplakan terhadap karya ilmiah orang lain, maka dengan ini saya siap menerima sanksi berupa:
 - a. Pencabutan gelar kesarjanaan saya yang telah saya terima.
 - b. Pencabutan ijazah saya sesuai dengan aturan atau undang-undang yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Depok, 08 Juli 2026

DAVID SURYA RAHMAWAN
NIM : 61201022009197

PERNYATAAN PENGGUNAAN KECERDASAN BUATAN (AI)

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DAVID SURYA RAHMAWAN

NIM : 61201022009197

Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Bisnis Rencana Ekspansi Usaha Toko Parfum 24 Rose (Studi Kasus pada Cabang Pedurenan Ditinjau dari Aspek Non-Finansial dan Aspek Finansial)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Dalam penulisan hasil karya ilmiah saya, saya dibantu dengan menggunakan Kecerdasan Buatan (*Artificial Intelligence/AI*).
2. Aplikasi Kecerdasan Buatan (*Artificial Intelligence / AI*) yang saya pergunakan adalah: ChatGPT/Gemini AI dan lainnya. Termasuk aplikasi AI dalam olah data
3. Dalam penulisan karya ilmiah ini, saya TIDAK menerapkan SALIN-TEMPEL (*copy paste*) hasil Kecerdasan Buatan (*Artificial Intelligence/AI*) kedalam tulisan saya.
4. Seluruh isi, analisis, argumen, data dan kesimpulan yang terdapat dalam karya ilmiah saya, merupakan hasil pemahaman, kajian, dan tanggung jawab penulis secara penuh. Tidak ada bagian dari penulisan ini yang dihasilkan sepenuhnya oleh Kecerdasan Buatan (*Artificial Intelligence/AI*) yang tanpa pengawasan, pemrosesan, atau evaluasi ulang oleh penulis.
5. Apabila di kemudian hari, terdapat pelanggaran terhadap prinsip etika akademik, termasuk penggunaan Kecerdasan Buatan (*Artificial Intelligence/AI*) yang secara tidak tepat yang merupakan bentuk ketidakjujuran ilmiah, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Depok, 08 Juli 2026

DAVID SURYA RAHMAWAN

NIM : 61201022009197

Nama Lengkap : David Surya Rahmawan
NIM : 61201022009197
Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Bisnis Rencana Ekspansi Usaha
Toko Parfum 24 Rose (Studi Kasus pada Cabang Pedurenan
Ditinjau dari Aspek Non-Finansial dan Aspek Finansial)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan rencana ekspansi usaha Toko Parfum 24 Rose di wilayah Pedurenan, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi ditinjau dari aspek non-finansial dan aspek finansial. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara dengan pemilik dan karyawan, observasi langsung, dokumentasi, data inventaris, data penjualan, data kebutuhan investasi, serta data biaya operasional usaha. Analisis non-finansial meliputi aspek legalitas, pasar dan pemasaran, teknis dan operasional, manajemen dan sumber daya manusia, serta lingkungan. Analisis finansial dilakukan menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, *Profitability Index (PI)*, dan *Break Even Point (BEP)*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek pasar dan pemasaran dinyatakan layak karena memiliki peluang pasar yang tinggi, lokasi usaha yang strategis, serta didukung oleh strategi pemasaran yang memanfaatkan media sosial dan promosi dari pelanggan. Aspek teknis dan operasional dinyatakan layak karena didukung oleh fasilitas dan peralatan yang memadai. Aspek manajemen dan sumber daya manusia juga dinyatakan layak karena telah memiliki pembagian tugas yang jelas serta sistem pengawasan yang baik. Aspek lingkungan memenuhi kriteria kelayakan karena tidak menimbulkan dampak negatif yang signifikan terhadap lingkungan sekitar. Namun, aspek legalitas belum sepenuhnya memenuhi kriteria kelayakan karena usaha belum memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB). Hasil analisis finansial menunjukkan nilai *Payback Period (PP)* selama 12 bulan, *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp36.653.035, *Internal Rate of Return (IRR)* sebesar 65,81%, *Profitability Index (PI)* sebesar 1,79, dan *Break Even Point (BEP)* selama 12 bulan. Berdasarkan hasil analisis tersebut, rencana ekspansi usaha Toko Parfum 24 Rose dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: Studi Kelayakan Bisnis, Ekspansi Usaha, Parfum *Refill*, NPV, IRR.

Full Name : David Surya Rahmawan
NIM : 61201022009197
Thesis Title : Business Feasibility Study Analysis of the 24 Rose Perfume Shop
Expansion Plan (Case Study of the Pedurenan Branch from Non-
Financial and Financial Aspects)

ABSTRACT

This study aims to analyze the feasibility of the 24 Rose Perfume Shop business expansion plan in the Pedurenan area, Setu District, Bekasi Regency, from both non-financial and financial aspects. The study uses a qualitative descriptive approach with a case study method. Data were obtained through interviews with the owner and employees, direct observation, documentation, inventory data, sales data, investment needs data, and business operational cost data. Non-financial analysis includes legality, market and marketing, technical and operational, management and human resources, and environmental aspects. Financial analysis was conducted using the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Profitability Index (PI), and Break Even Point (BEP) methods. The results of the study indicate that the market and marketing aspects are declared feasible because they have high market opportunities, a strategic business location, and are supported by marketing strategies that utilize social media and customer promotions. The technical and operational aspects are declared feasible because they are supported by adequate facilities and equipment. The management and human resources aspects are also declared feasible because they have a clear division of tasks and a good monitoring system. The environmental aspect meets the feasibility criteria because it does not cause a significant negative impact on the surrounding environment. However, the legality aspect does not fully meet the eligibility criteria because the business does not yet have a Business Identification Number (NIB). The financial analysis results show a Payback Period (PP) of 12 months, a Net Present Value (NPV) of Rp36,653,035, an Internal Rate of Return (IRR) of 65.81%, a Profitability Index (PI) of 1.79, and a Break Even Point (BEP) of 12 months. Based on these analysis results, the 24 Rose Perfume Shop business expansion plan is declared feasible.

Keywords: *Business Feasibility Study, Business Expansion, Refill Perfume, NPV, IRR.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Studi Kelayakan Bisnis Rencana Ekspansi Usaha Toko Parfum 24 Rose (Studi Kasus pada Cabang Pedurenan Ditinjau dari Aspek Non-Finansial dan Aspek Finansial)”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan program studi Strata Satu (S1) Manajemen di STIE GICI.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada:

1. Mildy Rifa'i, SE. selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok.
2. Prof. Dr. Abdul Hamid, MS., selaku Ketua STIE GICI Business School, yang telah memberikan fasilitas dan kesempatan bagi penulis untuk menimba ilmu.
3. Drs. Hengky Hendrawan, MM, M.Si., selaku Ketua Jurusan Manajemen STIE GICI Business School.
4. Dr. Eko Yuliawan, SE., M.Si selaku Wakil Ketua 1 Bidang Akademik.
5. Dr. Dyah Purwaningsih, S.Si., M.M., selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan, kritik, serta saran yang sangat berharga dalam penyempurnaan skripsi ini.
6. Bapak Mei Iswandi, S.E., M.M., selaku Ketua Penguji, yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang konstruktif dalam penyempurnaan skripsi ini.
7. Bapak Rickie Rizkie, S.E., M.M., selaku Anggota Penguji, yang telah memberikan masukan, arahan, dan saran yang sangat bermanfaat bagi penyempurnaan skripsi ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah mendidik, membimbing, dan membagikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa perkuliahan. Segala ilmu, pengalaman, serta motivasi yang diberikan menjadi fondasi penting bagi penulis dalam menyelesaikan pendidikan dan penyusunan skripsi ini
9. Bapak Ahyar Adi Nugroho, selaku pemilik Toko Parfum 24 Rose, yang telah memberikan izin penelitian serta keterbukaan informasi yang menjadi basis data dalam penelitian ini.
10. Orang tua dan keluarga tercinta yang selalu memberikan dukungan moral maupun material serta doa yang tiada henti.
11. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2022 yang telah berjuang bersama dan memberikan semangat dalam penyelesaian studi ini.
12. Seluruh responden dan informan penelitian yang telah memberikan data, informasi, serta masukan yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini.
13. Sahabat dan teman-teman dekat yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi, dan semangat kepada penulis selama proses penyusunan skripsi.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta doa sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu manajemen, khususnya di bidang studi kelayakan bisnis.

Penulis, 08 Juli 2026

DAVID SURYA RAHMAWAN

NIM: 61201022009197

DAFTAR ISI

JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGUJIAN SKRIPSI	iv
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	v
LEMBAR PERNYATAAN PENGGUNAAN KECERDASAN BUATAN (AI) ..	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	1
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	4
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Batasan Masalah	5
1.4 Rumusan Masalah	6
1.5 Tujuan Penelitian	6
1.6 Manfaat Penelitian	7
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Definisi Parfum	9
2.2 Studi Kelayakan Bisnis	9
2.2.1 Definisi Studi Kelayakan Bisnis	11
2.2.2 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis	11
2.2.3 Pihak-pihak yang Berkepentingan terhadap Studi Kelayakan	12
2.2.4 Tahapan Pelaksanaan Studi Kelayakan Bisnis secara Sistematis	14
2.2.5 Faktor-faktor yang Menyebabkan Kegagalan Studi Kelayakan	14
2.3 Aspek Non-Finansial	15
2.3.1 Aspek Legalitas	16
2.3.2 Aspek Pasar dan Pemasaran	17
2.3.3 Aspek Teknis dan Operasional	18
2.3.4 Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia (SDM)	20
2.3.5 Aspek Lingkungan (AMDAL dan Sosial)	21
2.4 Aspek Finansial	21
2.4.1 Konsep Dasar Investasi dan Manajemen Keuangan	22
2.4.2 Komponen Biaya Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>)	22
2.4.3 Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow Projection</i>)	22
2.4.4 Teori Nilai Waktu dari Uang (<i>Time Value of Money</i>)	22

2.4.5 Analisis Indikator Kelayakan Finansial	23
2.5 Penelitian Terdahulu.....	25
2.6 Kerangka Pemikiran	28
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	30
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	30
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	30
3.3 Jenis dan Sumber Data	31
3.3.1 Data Primer.....	31
3.3.2 Data Sekunder.....	32
3.4 Teknik Pengumpulan Data	32
3.5 Teknik Analisis Data	33
3.5.1 Analisis Aspek <i>Non</i> -Finansial (Deskriptif Kualitatif)	33
3.5.2 Analisis Aspek Finansial (Kuantitatif)	34
3.5.3 Penarikan Kesimpulan	34
3.6 Instrumen Penelitian.....	35
3.7 Tahapan Penelitian	35
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1 Gambaran Umum Tempat Penelitian	36
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan dan Sejarah Singkat Toko Parfum 24 Rose	36
4.1.2 Logo Parfum 24Rose	37
4.1.3 Visi dan Misi.....	38
4.1.4 Struktur Organisasi	38
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian	39
4.2.1 Informan Penelitian	39
4.2.2 Ringkasan Data yang Diperoleh	40
4.3 Analisis Kelayakan Aspek Non Finansial	43
4.3.1 Analisis Aspek Legalitas	43
4.3.2 Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran	45
4.3.3 Analisis Aspek Teknis dan Operasional	51
4.3.4 Analisis Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia (SDM)	57
4.3.5 Analisis Aspek Lingkungan.....	63
4.4 Analisis Kebutuhan Investasi dan Operasional	67
4.4.1 Kebutuhan Investasi Awal	68
4.4.2 Kebutuhan Bahan Baku	69
4.4.3 Kebutuhan Sumber Daya Manusia	70
4.4.4 Kebutuhan Operasional Bulanan	71
4.5 Analisis Kelayakan Finansial	72

4.5.1 Analisis <i>Payback Period</i> (PP)	73
4.5.2 Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV)	74
4.5.3 Analisis <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	75
4.5.4 Analisis <i>Profitability Index</i> (PI)	77
4.5.5 Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP)	77
4.6 Hasil Akhir Studi Kelayakan Bisnis.....	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	81
5.1 Kesimpulan.....	81
5.2 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN.....	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Penjualan Toko Parfum 24 Rose Tahun 2025	3
Tabel 1. 2 Analisis Pesaing Utama	4
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	26
Tabel 3. 1 Jadwal Pelaksanaan Penelitian.....	31
Tabel 4. 1 Informan Penelitian.....	40
Tabel 4. 2 Inventaris Utama Usaha	42
Tabel 4. 3 Ringkasan Penjualan Tahun 2025.....	42
Tabel 4. 4 Daftar Harga.....	49
Tabel 4. 5 Analisis Pesaing	51
Tabel 4. 6 Inventaris Peralatan Operasional	54
Tabel 4. 7 Kebutuhan SDM Cabang Pedurenan	62
Tabel 4. 8 Kebutuhan Investasi Awal Cabang Pedurenan	68
Tabel 4. 9 Kebutuhan Bahan Baku Utama.....	69
Tabel 4. 10 Kebutuhan Bahan Baku Bulanan	69
Tabel 4. 11 Kebutuhan Tenaga Kerja	70
Tabel 4. 12 Biaya Operasional Bulanan.....	71
Tabel 4. 13 Rekapitulasi Hasil Studi Kelayakan Bisnis.....	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Diagram Kerangka Pemikiran.....	29
Gambar 4. 1 Logo Perusahaan	37
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi.....	38

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pengantar Penelitian	85
Lampiran 2 Balasan Penelitian.....	86
Lampiran 3 Daftar Wawancara	87
Lampiran 4 Hasil Wawancara.....	90
Lampiran 5 Kartu Bimbingan	99
Lampiran 6 Turnitin Plagiarisme	100
Lampiran 7 Daftar Riwayat Hidup.....	101
Lampiran 8 Dokumentasi	102