



**Universitas Katolik Parahyangan**  
**Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**  
**Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis**

*Terakreditasi A*

*SK-BAN-PT NO:468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014*

**Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Pembangunan**  
**Perumahan Maria Assyfa di Indramayu**

Skripsi

Diajukan untuk Ujian Sidang Jenjang Sarjana  
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Oleh

Ratu Shelma Rickie

2014320013

Bandung

2018



**Universitas Katolik Parahyangan**  
**Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**  
**Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis**

*Terakreditasi A*

*SK-BAN-PT NO:468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014*

**Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Pembangunan**  
**Perumahan Maria Assyfa di Indramayu**

Skripsi

Oleh

Ratu Shelma Rickie

2014320013

Pembimbing

Dr. Theresia Gunawan, S.Sos.MM., M.Phil.

Bandung

2018

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis



**Tanda Pengesahan Skripsi**

Nama : Ratu Shelma Rickie  
Nomor Pokok : 2014320013  
Judul : Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Pembangunan Perumahan Maria Assyfa di Indramayu

Telah diuji dalam Ujian Sidang jenjang Sarjana  
Pada Rabu, 24 Juli 2018  
Dan dinyatakan LULUS

**Tim Penguji**

**Ketua sidang merangkap anggota**  
Sanerya Hendrawan, Ph.D

:   
\_\_\_\_\_

**Sekretaris**

Dr. Fransisca Mulyono Dra., M.Si.

:   
\_\_\_\_\_

**Anggota**

Dr. Theresia Gunawan, M.M., M.Phil.

:   
\_\_\_\_\_

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si



### **Pernyataan**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ratu Shelma Rickie  
Npm : 2014320013  
Jurusan/Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis  
Judul : Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Pembangunan  
Perumahan Maria Assyfa di Indramayu

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak lain yang dikutip, ditulis sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung,



Ratu Shelma Rickie

## ABSTRAK

Nama : Ratu Shelma Rickie

NPM : 2014320013

Judul : Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Pembangunan Perumahan Maria

Assyfa di Indramayu

---

Proyek Perumahan “Maria Assyfa” merupakan proyek yang akan dibangun oleh PT.Mahardiffa Perkasa di atas lokasi tanah kosong yang berlokasi di daerah strategis di Indramayu. Untuk mengetahui kelayakan dari perencanaan bisnis proyek pembangunan Perumahan Maria Assyfa ini , penulis akan melakukan analisa secara menyeluruh terhadap lingkungan eksternal menggunakan PEST Analysis dan Five Forces serta analisis terhadap lingkungan internal menggunakan Resource Based View. Dalam menganalisis lingkungan internal dan eksternal secara gabungan penulis menggunakan Analisa SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan , kelemahan, peluang serta ancaman terhadap perusahaan. Seluruh proses perencanaan bisnis dilakukan dengan pendekatan manajemen pemasaran,operasional,keuangan dan sumber daya manusia. Untuk menguji kelayakan bisnis, pada tahap terakhir, peneliti akan menggunakan perhitungan NPV,IRR dan Payback Period dengan menggunakan 3 skenario yaitu *Pessimistic*, *Most Likely* dan *Optimistic*. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, proyek Perumahan Maria Assyfa layak untuk dijalankan karena payback period berlangsung di bawah 3 tahun waktu yang telah direncanakan, hasil NPV terhadap bisnis ini memiliki nilai positif, dan IRR yang didapat menyatakan bahwa bunga yang dihasilkan dari investasi terhadap Perumahan Maria Assyfa lebih besar daripada bunga bank.

Kata kunci : *PEST Analysis, Resource Based View,Payback Period*

## ABSTRACT

Name : Ratu Shelma Rickie

NPM : 2014320013

Title : *Feasibility Study of Housing Development Project Maria Assyfa in  
Indramayu*

---

*“Maria Assyfa” Housing project is a project built by PT.Mahardiffa Perkasa above the location of vacant land located in strategic area in Indramayu. To find out the feasibility of the business planning of Maria Assyfa Housing development project, Researcher will do a thorough analysis on the external environment using PEST Analysis and Five Forces and analysis on the internal environment using Resource Based View. In analyzing the internal and external environment on a combined basis the author uses SWOT Analysis to identify strengths, weaknesses, opportunities and threats to the company. The whole process of business planning is done by marketing management, operational, financial and human resources approach. To test the feasibility of business, in the last stage, researcher will use the calculation of NPV, IRR and Payback Period using three scenarios of Pessimistic, Most Likely and Optimistic. Based on the results of the research, Maria Assyfa Housing project is feasible to run because the payback period lasts under 3 years of planned time, the NPV result on this business has a positive value, and the IRR obtained states that the interest generated from the investment on Maria Assyfa Housing bigger than bank interest.*

*Keyword: PEST Analysis, Resource Based View, Payback Period*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kemudahan kepada penulis sehingga penyusunan penelitian skripsi yang berjudul **Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Pembangunan Perumahan Maria Assyfa di Indramayu** ini dapat diselesaikan baik sesuai waktu yang telah ditetapkan.

Tujuan penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana . Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis kelayakan bisnis yang dijalankan dengan menggunakan metode deskriptif. Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada berbagai pihak karena telah memberikan bantuan selama penelitian ini berlangsung, pihak-pihak tersebut antara lain :

1. Allah SWT yang telah memberikan penulis kesehatan dan ketekunan selama masa penulisan skripsi berlangsung hingga selesai.
2. Ibu Dr. Theresia Gunawan, S.Sos.MM., M.Phil. selaku dosen pembimbing yang sudah meluangkan waktu untuk memberikan masukan dan kritik dalam penyusunan skripsi ini dari awal hingga akhir, sehingga penulis mendapatkan banyak sekali pelajaran dan ilmu dalam sesi bimbingan.
3. Ibu Dr. Margaretha Banowati Talim, Dra., M.Si selaku ketua program studi Ilmu Administrasi Bisnis yang telah memberikan banyak dukungan selama masa perkuliahan.

4. Orang tua penulis, Rickie Ferdinansyah dan Nia Arnia Sari yang telah banyak meluangkan waktunya kepada penulis untuk mengingatkan hal yang baik dan tidak untuk dilakukan ,selalu memberikan dukungan dan telah banyak berkorban untuk penulis hingga detik ini penulis dapat menyelesaikan skripsi.
5. Adik-adik penulis, Ratu Alya Rickie, Ozmano Zito Putera RF, Ratu Qiannie RF, dan Abbyasyah Khalif Putera yang telah banyak memotivasi dan menghibur disaat penulis merasa kesulitan dalam menyusun skripsi.
6. Kevin Adri Geaviano yang selalu mendampingi penulis dan tidak pernah lelah memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan tepat waktu.
7. Teman-teman seperjuangan dalam menyusun skripsi , Felysia Fransisca, Amanda Leonita Wijaya , Cindy Tania, dan Sharleen Abigail.
8. Teman-teman dekat penulis Zahra Nurhaniza, Kartika Dyah Utari, Mutia Puspita , dan Fitri Saraswati yang selalu menemani penulis disaat masa jenuh dan butuh refreshing.
9. Teman-teman angkatan 2014 yang telah memberikan warna dan cerita selama 4 tahun masa perkuliahan.
10. Jayanti sari dan Hanna Theresa yang telah membantu penulis disaat masa sulit.
11. Seluruh dosen program studi Ilmu Administrasi Bisnis yang telah memberikan penulis wawasan ilmu yang luas serta pelajaran hidup yang berharga.

12. Seluruh staff Universitas Katolik Parahyangan.

13. Seluruh pihak yang telah memberikan motivasi kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis berharap penelitian ini mampu memberikan manfaat bagi para pembacanya. Namun penulis juga menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penelitian ini. Sehingga, penulis sangat mengapresiasi adanya kritik dan saran.

Bandung,10 Juli 2018

Ratu Shelma Rickie

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Kerangka Pemikiran.....	7
1.6 Sistematika Pembahasan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Rencana Bisnis .....	11
2.2 Kelayakan Bisnis.....	11
2.2.1 Definisi Studi Kelayakan Bisnis .....	11
2.2.2 Tahap-tahap Studi Kelayakan Bisnis.....	12
2.3 Investasi.....	15
2.4 Bisnis Properti.....	16
2.4.1 Definisi dan Istilah Properti .....	16
2.5 Manajemen Strategik .....	18
2.5.1 Tujuan Manajemen Strategi.....	19
2.5.2 Model Manajemen Strategi .....	20
2.6 Proses dan Tahapan Manajemen Strategi.....	21

2.7 Analisa PEST (PEST Analysis).....	22
2.8 Analisa Porter .....	24
2.9 Resource Based View .....	26
2.10 Analisis SWOT.....	27
2.11 Manajemen Pemasaran .....	29
2.11.1 Segmenting,Targeting,Positioning (STP) .....	29
2.12 Manajemen Sumber Daya Manusia .....	33
2.13 Manajemen Keuangan .....	34
2.14 Payback Period.....	35
2.14.1 Rumus Payback Period.....	36
2.14.2 Kriteria Penilaian pada Payback Period.....	36
2.15 IRR (Internal Rate of Return).....	36
2.15.1 Rumus IRR .....	37
2.15.2 Kriteria Penilaian IRR.....	37
2.16 NPV (Net Present Value) .....	38
2.16.1 Rumus NPV.....	38
2.16.2 Kriteria Penilaian NPV .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
3.1 Metode Penelitian .....	39
3.2 Sumber Data .....	39
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	40
3.3.1 Wawancara .....	40
3.3.2 Observasi .....	40
3.3.3 Studi Dokumen .....	40
3.4 Teknik Pengolahan dan Analisa Data .....	41
<b>BAB IV OBJEK PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
4.1 Objek Penelitian .....	42
4.2 Profil Perusahaan .....	47
4.2.1 Visi dan Misi Perumahan Maria Assyfa di Indramayu.....	47

4.2.2 Tujuan Perusahaan .....	48
4.2.3 Struktur Organisasi .....	48
4.2.4 Deskripsi Kerja .....	49
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN .....	51
5.1 Ruang Lingkup Pembahasan .....	51
5.2 Analisis PEST .....	51
5.2.1 Politik .....	51
5.2.2 Ekonomi .....	54
5.2.3 Sosial-budaya.....	56
5.2.4 Teknologi .....	56
5.3 Analisis Industri (Porter's Five Forces) .....	57
5.3.1 Hambatan bagi Pendetang Baru (Threat of New Entrants) .....	57
5.3.2 Daya Tawar Pemasok ( Bargaining Power of Suppliers) .....	58
5.3.3 Daya Tawar Pembeli (Bargaining Power of Buyer) .....	59
5.3.4 Hambatan bagi Produk Pengganti (Threat of Subtitutes).....	60
5.3.5 Tingkat Persaingan dengan Kompetitor .....	60
5.4 Analisis Lingkungan Internal (Resource Based View) .....	62
5.4.1 Tangible Resources .....	62
5.4.2 Intangible Resources.....	63
5.5 Analisis SWOT .....	63
5.6 Manajemen Pemasaran .....	67
5.6.1 Segmenting, Targeting, Positioning .....	67
5.6.2 Bauran Pemasaran.....	69
5.7 Manajemen Sumber Daya Manusia .....	73
5.7.1 Perekrutan Karyawan .....	73
5.8 Manajemen Operasional.....	73
5.8.1 Tahap Pembuatan Desain .....	73
5.8.2 Tahap Perijinan .....	75
5.8.3 Tahap Pelaksanaan Proyek .....	77

5.8.4 Tahap Pengelolaan Operasional Perumahan.....	79
5.9 Manajemen Keuangan .....	80
5.9.1 Modal Awal.....	80
5.9.1.1 Depresiasi .....	81
5.9.1.2 Biaya-biaya Operasional.....	82
5.9.2 Rencana Penjualan .....	84
5.9.2.1 Laporan Laba Rugi .....	85
5.9.2.2 Perhitungan Perkiraan Pendapatan .....	89
5.9.2.3 Analisa Kelayakan Bisnis.....	91
BAB VI KESIMPULAN.....	96
DAFTAR PUSTAKA.....	101
LAMPIRAN .....	103

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Distribusi PDRB Kabupaten Indramayu Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran (Persen), 2010 -2016.....	3
Tabel 1.2 : Laju Indeks Implisit PDRB Kabupaten Indramayu Menurut Lapangan Usaha (Persen), (2011-2016).....	4
Tabel 2.1 Strategi SWOT.....	28
Tabel 5.1 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Indramayu .....	55
Tabel 5.2 Matrix Competitive Pesaing.....	61
Tabel 5.3 Matrix SWOT .....	66
Tabel 5.4 Biaya listrik,telepon,dan lainnya.....	82
Tabel 5.5 Biaya Promosi dan Marketing.....	82
Tabel 5.6 Biaya Peralatan .....	82
Tabel 5.7 Total Perkiraan Biaya Operasional.....	82
Tabel 5.8 Gaji Karyawan .....	83
Tabel 5.9 Rincian Gaji 3 Tahun ke Depan .....	83
Tabel 5.10 Modal Awal di Tahun Pertama .....	83
Tabel 5.11 Pendapatan penjualan unit rumah di Maria Assyfa .....	85
Tabel 5.12 Laboran Laba Rugi (Pessimistic).....	86
Tabel 5.13 Laboran Laba Rugi (Most Likely) .....	87
Tabel 5.14 Laboran Laba Rugi (Optimistic).....	88
Tabel 5.15 Perhitungan perkiraan pendapatan Pessimistic .....	89
Tabel 5.16 Perhitungan perkiraan pendapatan Most Likely .....	90
Tabel 5.17 Perhitungan perkiraan pendapatan Optimistic .....	90
Tabel 5.18 Tabel Perhitungan Pessimistic .....	91
Tabel 5.19 Tabel Perhitungan Most Likely .....	92
Tabel 5.20 Tabel Perhitungan Optimistic .....	93

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Manajemen Strategi.....	20
Gambar 4.1 Peta Lokasi .....	42
Gambar 4.2 Tampak Depan Perumahan Type 45.....	43
Gambar 4.3 Tampak Depan Perumahan Type 60.....	43
Gambar 4.4 Denah Bangunan Type 45.....	44
Gambar 4.5 Denah Bangunan Type 60.....	45
Gambar 4.6 Site Plan .....	46
Gambar 4.7 Bagan Struktur Organisasi Perumahan Maria Assyfa Indramayu.....	48
Gambar 5.2 Time Line Schedule Tahap 1 .....	78

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto-foto Pesaing Perumahan Maria Assyfa .....	103
---	-----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Laju pertumbuhan ekonomi Indonesia saat ini berlangsung pesat. Bank Dunia dalam laporan terbarunya yang berjudul *Indonesia Economic Quarterly* menyatakan, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2017 diprediksi mencapai 5,1 persen (Sakina Rakhma,2017). Banyak sekali faktor yang menunjang sebuah keberhasilan dalam pertumbuhan ekonomi. Pembangunan infrastruktur, dinilai penting untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional (Rodrigo Chaves,2017).

Sektor industri properti menjadi salah satu indikator atas berlangsungnya pertumbuhan ekonomi. Laju pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang semakin tinggi setiap tahunnya menyebabkan kebutuhan masyarakat Indonesia atas tempat hunian ikut mengalami peningkatan. Properti masuk ke dalam golongan sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah baik pusat maupun daerah. Sektor properti mampu memberikan dampak berganda (multiplier effect) pada peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung (melalui penciptaan lapangan pekerjaan) maupun tidak langsung (melalui kontribusinya terhadap PDB nasional) (Siti Murtiningsih,2009).

Mengacu pada Undang-undang Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, setiap warga negara

berhak atas pemenuhan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Pada kenyataannya, saat ini masalah pemukiman tersebut menjadi sebuah tantangan tersendiri. Badan Pusat Statistik pada 2015 mencatat, angka kebutuhan hunian yang belum terpenuhi (backlog) mencapai angka sebesar 11,4 juta. Artinya, masih terdapat sebanyak 11,4 juta rumah tangga di Indonesia, baik masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) maupun non-MBR belum memiliki hunian sendiri (Haris Prahara,2017).

Indramayu merupakan sebuah kabupaten dengan luas wilayah yang tercatat seluas 204.011 Ha. Walaupun termasuk ke dalam kategori wilayah yang kurang luas dan hanya dikategorikan sebagai kabupaten, belakangan ini Indramayu ikut giat melakukan kontribusinya terhadap perkembangan dalam segi ekonomi bagi Indonesia. Hal ini sangat baik, mengingat bahwa pemerataan pembangunan di setiap kota/kabupaten di Indonesia diperlukan sehingga tidak terjadi ketimpangan.

Indramayu dilintasi jalur pantura, yakni jalur utama dan terpadat di Pulau Jawa, terutama pada saat musim mudik lebaran. Kabupaten ini juga dilintasi oleh jalur kereta api lintas utara Pulau Jawa, dengan salah satu stasiun terbesarnya adalah Stasiun Jatibarang, sekitar 19 km ke selatan dari pusat Kota Indramayu (Wikipedia,2017). Letak Indramayu yang strategis inilah yang mulai menjadi bahan pertimbangan dan mendatangkan beberapa Investor untuk melakukan pembangunan, mulai dari pembangunan mall, penginapan, rumah film dan termasuk juga pembangunan rumah hunian yang dipastikan masuk ke dalam *wishlist* mereka.

**Tabel 1.1 : Distribusi PDRB Kabupaten Indramayu Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran (Persen), 2010-2016**

PDRB Pengeluaran (Seri 2010)	Distribusi PDB Triwulanan Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran (Persen)						
	Harga Berlaku						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
1. Pengeluaran Konsumsi Rumahtangga	32.56	31.76	31.86	32.78	33.96	38.81	41.69
2. Pengeluaran Konsumsi LNPRT	0.27	0.26	0.25	0.28	0.28	0.27	0.28
3. Pengeluaran Konsumsi Pemerintah	3.23	3.04	3.18	3.23	3.22	3.75	4.07
4. Pembentukan Modal Tetap Bruto	11.97	12.08	12.36	11.80	12.90	14.65	15.64
5. Perubahan Inventori	5.29	4.57	6.85	5.36	6.68	6.80	6.17
6. Net Ekspor	46.68	48.29	45.50	46.56	42.97	35.72	32.16
<b>PDRB</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

Sumber : Data diolah peneliti dari BPS Kabupaten Indramayu (2016)

Tabel 1.1 distribusi PDRB di atas menunjukkan laju perkembangan pengeluaran. Dapat dilihat pada tabel tersebut, tingkat pengeluaran konsumsi rumah tangga meningkat dari tahun 2010-2016 sebesar 9.18%. Angka tersebut

mengindikasikan daya beli masyarakat yang semakin kuat. Hal ini pula yang mendorong adanya peningkatan dalam sektor pertumbuhan ekonomi Indramayu.

**Tabel 1.2 : Laju Indeks Implisit PDRB Kabupaten Indramayu Menurut Lapangan Usaha (Persen), (2011-2016)**

Kategori	Uraian	2011	2012	2013	2014	2015	2016
L	Real Estate	4.36	4.96	4.44	1.57	3.36	1.74

Sumber : Data diolah peneliti dari BPS Kabupaten Indramayu (2016)

Dari tabel 1.2 dapat diketahui bahwa dalam kategori L yaitu sektor real estate, mengalami kelesuan. Hal ini dapat disebabkan oleh beragam faktor yang mengakibatkan kelesuan terjadi seperti minimnya pebisnis developer di Indramayu. Untuk mengatasi masalah ini diperlukan solusi tepat yang dapat membawa persentase (%) tersebut meningkat mengikuti perkembangan faktor permintaan yang terjadi saat ini.

Faktor-faktor tersebut adalah yang mendukung timbulnya prospek bisnis tempat hunian di Indramayu dan atas dasar tersebut, penelitian atas rencana bisnis tempat hunian ini di buat. Sektor industri perumahan ini sangat diperlukan untuk menunjang kebutuhan masyarakat sekitar Indramayu. PT.Mahardiffa Perkasa sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti ingin memanfaatkan peluang ini untuk membangun sebuah kawasan hunian yang layak dan siap tinggal. Dengan judul penelitian “ ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN MARIA ASSYFA DI INDRAMAYU “ , PT.Mahardiffa Perkasa diharapkan akan mendapatkan kemudahan analisa dari hasil penelitian ini.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Indramayu dapat dikategorikan sebagai kawasan yang sedang berkembang. Perkembangan yang terjadi saat ini mendukung adanya kebutuhan atas tempat hunian. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan, permasalahan yang teridentifikasi oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis lingkungan eksternal menggunakan PEST dan Porter 5 forces dari Rencana kelayakan bisnis proyek pembangunan perumahan Maria Assyfa di Indramayu?
2. Bagaimana analisis lingkungan internal menggunakan Resource Based View dari bisnis proyek pembangunan perumahan Maria Assyfa di Indramayu?
3. Bagaimana penyusunan rencana bisnis jika dilihat dari 4 fungsi manajemen yaitu manajemen pemasaran, manajemen operasional, manajemen sumber daya manusia dan manajemen keuangan?
4. Bagaimana tingkat pengembalian investor dilihat dari ROI, Payback Period, IRR, NPV dari kelayakan bisnis proyek pembangunan perumahan Maria Assyfa di Indramayu?
5. Apa rekomendasi dari hasil penelitian ini kepada PT.Mahardiffa Perkasa?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui lingkungan eksternal dari bisnis proyek pembangunan perumahan di Maria Assyfa Indramayu.

2. Mengetahui lingkungan internal dari bisnis proyek pembangunan perumahan Maria Assyfa di Indramayu.
3. Mengetahui penyusunan rencana bisnis proyek pembangunan perumahan di Indramayu jika dilihat dari 4 fungsi manajemen yaitu manajemen pemasaran, manajemen operasional, manajemen sumber daya manusia dan manajemen keuangan.
4. Mengetahui tingkat pengembalian investasi dilihat dari ROI, Payback Period, IRR, NPV dari kelayakan bisnis proyek pembangunan perumahan Maria Assyfa di Indramayu.
5. Mengetahui rekomendasi dari hasil penelitian ini kepada PT.Mahardiffa Perkasa.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kegunaan sebagai berikut:

##### 1.4.1 Manfaat Akademis (Aspek Teoritis )

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia pendidikan.

##### 1.4.2 Manfaat Praktis ( Aspek Praktis )

- Bagi Peneliti

Untuk menambah wawasan dan pemahaman peneliti atas hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membangun sebuah bisnis yang baru.

- Bagi Pembaca (umum)

Untuk menambah wawasan pembaca atas hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membangun sebuah bisnis yang baru.

- Bagi Peneliti Berikutnya

Untuk dijadikan acuan bagi peneliti lain apabila ingin melakukan penelitian yang sejenis.

## **1.5 Kerangka Pemikiran**

Dengan melakukan analisa terhadap faktor lingkungan sekitar, sebuah bisnis akan mendapat arahan untuk berkembang. Lingkungan internal dan lingkungan eksternal sama-sama memberikan pengaruh besar terhadap sebuah bisnis. Oleh karena itu, Peneliti melakukan analisis terhadap faktor internal dan eksternal perusahaan.

Peneliti menganalisis lingkungan internal dengan menggunakan metode *resource based view*, untuk mengetahui sumber daya apa saja yang dimiliki perusahaan sebagai sumber keunggulan sehingga dapat bersaing dengan perusahaan lain. Keunggulan sumber daya ini digunakan sebagai strategi untuk mengeksploitasi peluang yang ada di lingkungan eksternal dan meminimalisir kemungkinan hambatan dari luar.

Sedangkan, untuk menganalisis lingkungan eksternal digunakan 2 metode yang diantaranya adalah PEST (Politics, Economic, Social, Technology) adalah suatu teknik dalam manajemen strategis yang digunakan untuk melihat faktor-

faktor lingkungan luar yang berpengaruh terhadap suatu hal ( perusahaan, proyek, masalah, dll). Sesuai dengan singkatannya analisis ini dilakukan terhadap 4 unsur, yaitu : politik, ekonomi, sosial dan teknologi. Analisis PESTEL merupakan varian analisis PEST yang melibatkan juga faktor lingkungan (environment) dan hukum (legal). Dengan menggunakan analisis PEST ini, peneliti akan dapat menghadapi tantangan juga peluang di lingkungan eksternal perusahaan.

Analisis Porter 5's Forces digunakan untuk mengetahui letak kekuatan perusahaan ketika harus menghadapi situasi persaingan di dunia bisnis. Kerangka kerja Porter 5's Forces membantu perusahaan untuk dapat menganalisa faktor-faktor yang dapat mempengaruhi industri persaingan bisnis dengan fokus ke 5 kekuatan industri, yaitu : *Threat of New Entrants* (Ancaman dari Pendatang Baru), *Bargaining Power of Suppliers* (Daya Tawar Pemasok), *Bargaining Power of Buyers* (Daya Tawar Pembeli), *Threat of Substitutes* (Ancaman dari Produk Pengganti), *Rivalry Among Existing Competitors* (Tingkat Persaingan dengan Kompetitor).

Untuk dapat menganalisis faktor internal dan eksternal secara bersamaan, Peneliti juga menggunakan Analisis SWOT. Analisis SWOT adalah analisis kondisi internal maupun eksternal suatu organisasi yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang strategi dan program kerja. Analisis internal meliputi penilaian terhadap faktor kekuatan (Strength) dan kelemahan (Weakness). Sementara, analisis eksternal mencakup faktor peluang (Opportunity) dan tantangan (Threat). Peneliti dapat menggunakan analisis SWOT ini untuk menyadari hal apa saja yang menjadi kekuatan, peluang, kelemahan, dan ancaman

bagi perusahaan. Sehingga, perusahaan dapat mengatur strategi atas faktor-faktor tersebut secara efektif dan efisien.

Selain menggunakan metode-metode yang telah disebutkan di atas, peneliti juga menggunakan analisa kelayakan yang fungsinya adalah untuk menilai kelayakan investasi atas tempat hunian yang akan dilakukan, penelitian yang akan dilakukan mencakup aspek hukum, aspek sosial ekonomi, aspek budaya, aspek pasar dan pemasaran, teknis dan teknologi, aspek manajemen dan aspek keuangan yang menjadi dasar penelitian studi kelayakan yang hasilnya digunakan untuk pengambilan keputusan. *Payback Period*, IRR (Internal Rate of Return), dan NPV (Net Present Value) digunakan untuk menilai aspek finansial dan meminimalisir resiko kemungkinan gagal ketika bisnis tempat hunian ini akan dijalankan.

Semua jenis analisa yang telah disebutkan di atas akan dijadikan sebuah materi pembahasan yang utuh untuk dijadikan dasar atas pengambilan keputusan secara matang. Apabila setelah dilakukan analisis dan hasilnya semua positif mendukung bisnis proyek pembangunan perumahan, maka investasi tersebut sebaiknya dijalankan.

## **1.6 Sistematika Pembahasan**

Melalui sistematika pembahasan dalam skripsi ini , pembahasan yang diuraikan setiap babnya akan disusun sesuai dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I, berisikan latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian , kerangka pemikiran serta sistematika pembahasan.

Bab II, berisikan kajian pustaka yang menjelaskan pengertian atas teori pendukung yang digunakan dalam penelitian, yaitu PEST, *Porter Five Forces*, *Resource Based View*, 4 fungsi manajemen, ROI, *Payback Period*, IRR, dan NPV.

Bab III, berisikan metode penelitian yang menjelaskan metode penyusunan kelayakan bisnis, sumber data teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisa data.

Bab IV, berisikan objek penelitian, profil perusahaan, tujuan perusahaan serta struktur organisasi.

Bab V, berisikan analisa rencana bisnis tempat hunian maria assyfa di indramayu.

Bab VI, berisikan kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Rencana Bisnis**

Perencanaan bisnis adalah keseluruhan proses tentang hal-hal yang akan dikerjakan pada masa yang akan datang, dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Perencanaan usaha mengatur tentang proses kegiatan usaha, produksi, pemasaran, penjualan, perluasan usaha, keuangan usaha, pembelian, tenaga kerja, dan penyediaan atau pengadaan peralatan (Supriyanto,2009).

#### **2.2 Kelayakan Bisnis**

##### **2.2.1 Definisi Studi Kelayakan Bisnis**

Studi kelayakan proyek adalah studi pembelajaran atau penelitian atas kemampuan suatu proyek untuk dapat berhasil (Erwin,2011). Kata berhasil pada pengertian di atas dapat mempunyai cakupan arti secara luas maupun secara sempit. Sedangkan, pengertian studi kelayakan bisnis apabila di tinjau dari susunan katanya dapat berarti:

1. Studi.

Mempunyai arti kata untuk mencari tahu sesuatu melalui pembelajaran tertentu.

2. Kelayakan.