

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Vila

Menurut Suwena dan Ngurah (2017) Villa merupakan hotel dengan beberapa rumah dalam satu kawasan. Bangunan rumah terpisah dari unit lainnya. Lokasinya biasanya tidak berada di kawasan padat. Biasanya menawarkan suasana yang lebih tenang. Layanan kamar disediakan seperti halnya hotel, bahkan untuk villa mewah disediakan petugas tersendiri untuk tiap-tiap unit villa. Sedangkan menurut Astrini et al (2022) yaitu:

“vila adalah sarana penginapan yang tidak hanya digunakan untuk beristirahat saat berliburan ataupun berekreasi tetapi juga keperluan tertentu untuk sarana tempat berkumpul dan musyawarah (rapat) dengan memberikan pelayanan jasa kamar dan ruangan rapat. Dengan adanya villa ini maka dapat memberikan keuntungan tidak hanya bagi jasa penginapan tetapi juga bagi suatu kota ataupun daerah tertentu.”

Mengacu dari pengertian diatas, kesimpulan dari vila adalah sebuah tempat berupa rumah yang disewakan hanya untuk berlibur. Yang dimana berada di daerah pegunungan, pantai atau dekat tempat rekreasi.

2.2 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Studi Kelayakan bisnis juga bisa disebut sebagai sebuah penilaian apakah suatu bisnis atau sebuah proyek layak untuk dijalankan atau di realisasikan jika dilihat dari beberapa aspek-aspek yang tercantum dalam teori studi kelayakan bisnis.

Menurut Restu, dkk (2021:2) Studi kelayakan adalah suatu seni bagaimana cara merangkai, menggabungkan, dan menganalisis suatu rencana investasi secara keseluruhan atas faktor-faktor yang mempengaruhi (multidisiplin), sehingga menghasilkan *output* yang diinginkan yakin layak atau tidak layak investasi yang ditanamkan. Menurut Aditama dan Mohammad (2019:9) yaitu:

“ Studi kelayakan bisnis adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek, baik dari aspek hukum, sosial ekonomi, dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, sampai dengan aspek manajemen dan keuangan. Semua itu digunakan untuk dasar penelitian studi kelayakan dan hasilnya digunakan untuk mengambil keputusan,

apakah suatu proyek atau bisnis dapat dikerjakan atau ditunda, bahkan tidak dijalankan.”

Menurut Restu, dkk (2021) tujuan dari penyusunan studi kelayakan bisnis adalah:

1. Untuk mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai dari investasi suatu proyek yang lebih dikenal dengan Indeks *Internal Rate of Return*.
2. Untuk menghindari pemborosan sumber dana dengan jalan menghindari pelaksanaan proyek yang tidak menguntungkan
3. Untuk menentukan skala prioritas investasi.

2.3 Aspek Pasar dan Pemasaran

2.3.1 Pemasaran

Pemasaran adalah kegiatan untuk mengenalkan ataupun mempromosikan suatu produk ataupun jasa. Menurut Sihombing dan Ika (2019:6) pemasaran adalah kegiatan individu atau kelompok yang diarahkan kepada pemuasan kebutuhan dan keinginan serta permintaan melalui suatu proses pertukaran.

2.3.2 Bauran Pemasaran

Menurut Saleh dan Miah (2019:138) bauran pemasaran adalah strategi produk, promosi, dan penentuan harga yang bersifat unik serta dirancang untuk menghasilkan pertukaran yang saling menguntungkan dengan pasar yang dituju.

- *Produk*

Menurut Alma (2016:205) produk merupakan titik sentral dari kegiatan marketing. Produk ini dapat berupa barang dan dapat berupa jasa. Jika tidak ada pemindahan hak milik maka tidak ada marketing. Sedangkan menurut Menurut Julius dan Nandan (2016:42) produk seringkali didefinisikan sebagai suatu yang bisa ditawarkan kesuatu pasar untuk memenuhi suatu kebutuhan atau keinginan.

- *Place*

Menurut Saleh dan Miah (2019:142) tempat atau lokasi yang strategis akan menjadi salah satu keuntungan bagi perusahaan karena mudah terjangkau oleh

konsumen, namun sekaligus juga menjadikan biaya rental atau investasi tempat menjadi semakin mahal.

- *Price*

Menurut Saleh dan Miah (2019:141) harga yang dimaksud adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh user atau klien Anda untuk mendapatkan produk yang Anda tawarkan

- *Promotion*

Menurut Saleh dan Miah (2019:143) yaitu:

“Promosi merupakan suatu aktivitas dan materi yang dalam aplikasinya menggunakan teknik, dibawah pengendalian penjual/produsen, yang dapat mengkomunikasikan informasi persuasif yang menarik tentang produk yang ditawarkan oleh penjual/produsen, baik secara langsung maupun melalui pihak yang dapat mempengaruhi pembelian.”

2.3.3 Segmentasi pasar

Menurut Adnyana (2020:25) Segmentasi pasar dapat diartikan sebagai suatu kegiatan membagi pasar menjadi beberapa kelompok pembeli yang berbeda yang mungkin memerlukan produk atau marketing mix yang berbeda pula. Dalam melakukan segmentasi pasar itu sendiri, terdapat beberapa variabel yang harus diperhatikan agar segmentasi yang telah dilakukan tepat sasaran.

2.3.4 Penetapan pasar sasaran (*Market Targeting*)

Menurut Adnyana (2020:25) Secara umum pengertian menetapkan pasar sasaran adalah mengevaluasi keaktifan setiap segmen, kemudian memilih salah satu dari segmen pasar atau lebih untuk dilayani. Kegiatan menetapkan pasar pada dasarnya mencakup hal-hal sebagai berikut.

2.3.5 Posisi pasar (*Market Positioning*)

Menurut Adnyana (2020:25) Menentukan posisi yang kompetitif untuk produk atas suatu pasar. Tujuan penetapan posisi pasar (*market positioning*) adalah untuk membangun

dan mengkomunikasikan keunggulan bersaing produk yang dihasilkan ke dalam benak konsumen.

2.3.6 Analisis Persaingan

Langkah-langkah yang dilakukan dalam melakukan analisis persaingan yaitu :

- Mengidentifikasi pesaing
- Menentukan sasaran pesaing
- Mengidentifikasi strategi pesaing
- Menilai kekuatan dan kelemahan
- Mengestimasi pola reaksi pesaing
- Memilih pesaing

2.4 Aspek Hukum

2.4.1 Pengertian Aspek Hukum

Aspek hukum dalam studi kelakan bisnis menyangkut pada semua hal terkait legalitas rencana bisnis yang hendak dilakukan oleh perusahaan. Aspek legalitas meliputi

- Izin lokasi
- Akte pendirian
- Surat tanda daftar usaha
- Surat izin tempat usaha

Menurut Sindudarmo dan Ida (2018) yaitu:

“Aspek hukum akan membahas masalah kelengkapan dan keabsahan dokumen perusahaan, mulai dari bentuk badan usaha sampai dengan izin-izin yang dimiliki. Kelengkapan dan keabsahan dokumen sangat penting, karena hal ini merupakan dasar hukum yang harus dipegang apabila dikemudian hari timbul masalah. Keabsahan dan kesempurnaan dokumen dapat diperoleh dari pihak-pihak yang menerbitkan atau mengeluarkan dokumen tersebut.

2.5 Aspek Keuangan

2.5.1. Definisi Keuangan

Menurut Daoed dan Muhammad (2021:129) Tujuan menganalisis aspek keuangan dari studi kelayakan bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi dengan menghitung biaya dan manfaat yang diharapkan dengan membandingkan pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal awal, kemampuan untuk membayar dana dalam waktu tertentu dan menilai apakah perusahaan akan terus tumbuh.

Secara keseluruhann penilaian dalam aspek keuangan meliputi:

- a. Sumber-sumber dana yang akan diperoleh.
- b. Kebutuhan biaya investasi.
- c. Estimasi pendapatan dan biaya investasi selama beberapa periode termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur investasi.
- d. Proyeksi neraca dan laporan laba/rugi untuk beberapa periode kedepan.
- e. Kriteria penilaian investasi.
- f. Rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan.

2.5.2. Arus Kas

Menurut Daoed dan Muhammad (2021:132) Arus kas adalah kas yang ada dalam suatu perusahaan selama periode tertentu. Arus kas menggambarkan berapa banyak uang yang masuk ke perusahaan dan jenis pendapatan yang dihasilkannya. Arus kas juga menggambarkan berapa banyak uang yang dihabiskan dan jenis 133 pengeluaran apa yang dihabiskan. Jenis arus kas yang terkait dengan bisnis berasal dari:

- Arus kas awal atau arus kas yang lebih dikenal yang merupakan awal dari periode investasi
- Operasi arus kas adalah kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi bisnis
- Terminal arus kas adalah arus kas yang diterima pada akhir bisnis

Hal utama yang perlu selalu diperhatikan yang mendasari dalam mengatur arus kas adalah memahami dengan jelas fungsi dana/uang yang disimpan atau investasikan. Secara sederhana fungsi itu terbagi menjadi tiga yaitu:

- a. Fungsi Likuiditas: yaitu dana yang tersedia untuk tujuan memenuhi kebutuhan sehari-hari dan dapat dicairkan dalam waktu singkat relatif tanpa ada pengurangan investasi awal.
- b. Fungsi Anti Inflasi: yaitu dana yang disimpan guna menghindari resiko penurunan pada daya beli di masa datang yang dapat dicairkan dengan relatif cepat.
- c. *Capital Growth*: Yaitu dana yang diperuntukkan untuk penambahan/perkembangan kekayaan dengan jangka waktu relatif panjang

2.5.3 Kriteria Penilaian Investasi

Aspek keuangan perlu diukur dengan beberapa kriteria. Setiap peringkat memenuhi syarat untuk peringkat standar untuk bisnis serupa dengan membandingkannya dengan rata-rata atau target industri. Berikut adalah kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan bisnis atau investasi lainnya:

- *Payback Period*

Menurut Sobana (2018:247) *Payback period* (PP) digunakan dengan tujuan menghitung jangka waktu pengembalian modal investasi yang digunakan untuk membiayai bisnis. *Payback period* adalah suatu periode yang menunjukkan lamanya modal yang ditanamkan dalam bisnis dapat dikembalikan.

Payback periode adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas neto (*proceeds*) yang diperoleh. *Payback period* ingin melihat seberapa lama investasi bisa kembali. Semakin pendek jangka waktu kembalinya investasi, semakin baik suatu investasi. Kelebihan metode ini : sangat mudah diterapkan, namun kelemahannya tidak memperhitungkan nilai waktu uang dan tidak memperhitungkan aliran kas sesudah periode *payback*. Rumus *Payback Period* Rumus *Payback Period* jika kas pertahunnya jumlahnya sama *Payback Period* = Nilai Investasi / *Proceed* (Penerimaan Investasi)

$$PP = \frac{\text{Total investasi}}{\text{aliran kas masuk bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

- *Net Present Value*

Metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (proceeds) dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi (outlays). Oleh karena itu, untuk melakukan perhitungan kelayakan investasi dengan metode NPV diperlukan data aliran kas keluar awal (*initial cash outflow*), aliran kas masuk bersih di masa yang akan datang (*future net cash inflows*), dan *rate of return* minimum yang diinginkan.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Keterangan:

k = Discount rate yang digunakan

At = Cash flow pada periode t

n = Periode yang terakhir dimana cash flow diharapkan

Dimana :

Jika NPV > 0 maka usaha proyek dilaksanakan

Jika NPV < 0 maka usulan proyek tidak dilaksanakan

Jika NPV = 0 nilai perusahaan tetap walau usulan proyek dilaksanakan ataupun tidak

Kriteria kelayakan penerimaan investasi menggunakan metode Net Present Value (NPV) adalah suatu investasi yang diusulkan dinyatakan layak jika Net Present Value (NPV) lebih besar dari nol atau bernilai positif. Sebaliknya, jika Net Present Value (NPV) suatu investasi lebih kecil dari nol atau bernilai negatif maka investasi tersebut dinyatakan tidak layak. Apabila terdapat beberapa alternatif investasi maka untuk alternatif investasi yang terbaik dipilih dengan cara menentukan alternatif investasi yang mempunyai Net Present Value yang paling besar.

- *Return on Investment (ROI)*

Merupakan rasio yang menampilkan hasil (return) atas total aktiva yang dipakai dalam

perusahaan. Rasio ini menampilkan hasil dari semua aktiva yang dikontrolnya dengan mengabaikan sumber pembiayaan dan biasanya rasio diukur menggunakan persentase.

$$ROI = \frac{(Total\ pendapatan\ investasi - Biaya)}{(Biaya\ Investasi)} \times 100\%$$

2.5.4 Sumber Sumber Dana

Modal dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Modal asing (Modal Pinjaman)

Modal asing meruokan modal yang diperoleh dari pihak perusahaan dan biasanya diperoleh secara pinjaman. Keuntungan dari modal pinjaman adalah jumlahnya yang relatif tidak terbatas, artinya tersedia dalam jumlah banyak.

2. Modal Sendiri

Modal sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan dengan cara mengeluarkan saham baik secara tertutup atau terbuka. Tertutup artinya hanya dari kalangan internal pemilik saham sebelumnya, sedangkan terbuka dengan menjual saham kepada masyarakat luas. Keuntungan menggunakan modal sendiri adalah tidak adanya beban biaya bunga seperti modal pinjam.

2.6 Aspek Sumber Daya Manusia

2.6.1 Pengertian Manajemen Sumber Daya Manusia

Manajemen sumber daya manusia adalah sebuah proses untuk merekrut, mengembangkan, memotivasi serta mengevaluasi keseluruhan sumber daya manusia yang diperlukan perusahaan dalam mencapai tujuannya. Menurut Darmawan, dkk (2023:13) perencanaan SDM adalah semua aktivitas manajemen sumber daya manusia seperti rekrutmen, seleksi, pelatihan dan pengembangan, penilaian kinerja dan kompensasi.

2.6.2 Perencanaan Sumber Daya Manusia

Perencanaan sumber daya manusia adalah perencanaan strategis untuk mendapatkan dan memelihara kualifikasi sumber daya manusia yang diperlukan bagi organisasi perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan.

2.6.3 Rekrutmen dan Seleksi

Rekrutmen merupakan proses penarikan sekelompok kandidat untuk mengisi posisi yang lowong. Perekrutan yang efektif akan menemukan orang-orang yang berkemampuan dan keterampilannya memenuhi spesifikasi pekerja yang dibutuhkan. Menurut Widodo (2015:57) rekrutmen merupakan aktivitas untuk mencari pelamar kerja dengan motivasi, kemampuan, keahlian, dan pengetahuan yang diperlukan. Sedangkan seleksi merupakan proses memilih dari sekelompok pelamar atau orang yang memenuhi kriteria guna menempati posisi yang ada.

2.7 Aspek Teknis

Menurut Daod dan Muhammad (2021:85) yaitu:

“Aspek teknis atau operasional juga dikenal sebagai aspek produksi. Penilaian kritis terhadap aspek ini sangat penting sebelum perusahaan berjalan. Masalah yang perlu ditangani dalam hal ini adalah masalah lokasi, tata letak, layering peralatan, dan proses produksi termasuk pemilihan teknologi. Jadi, analisis aspek operasional adalah untuk mengevaluasi kesiapan perusahaan untuk operasinya dengan menilai akurasi lokasi, area produksi, dan tata letak serta bisnis mesin fisik maupun mesin sistem informasi yang akan digunakan.”

Jadi, analisis dari aspek produksi adalah untuk menilai kesiapan perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan ketepatan lokasi, luas produksi dan *layout*. Tujuan dari aspek teknis adalah untuk mengetahui apakah secara teknis dan teknologi yang dimiliki rencana penginapan ini dapat dilaksanakan dengan layak atau tidak, baik saat pembangunan bisnis berjalan atau saat operasional berlangsung. Aspek teknis meliputi rencana awal, strategi bisnis, penentuan lokasi, lahan proyek, luas produksi, layout, pemilihan jenis teknologi, proses pembuatan dan peralatan yang diperlukan.

2.8 Aspek Sosial dan Lingkungan

Menurut Adnyana (2020:203) yaitu :

"Pengertian Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) menurut PP no. 27 Tahun 1999 Pasal 1 adalah telaahan secara cermat dan mendalam tentang dampak besar dan penting suatu rencana usaha dan kegiatan. Arti lain dari AMDAL adalah teknik untuk menganalisis apakah proyek yang akan dijalankan dapat mencemarkan lingkungan atau tidak. Apabila pelaksanaan proyek dinilai akan mencermarkan lingkungan, maka perlu dicari jalan alternatif pencegahannya."

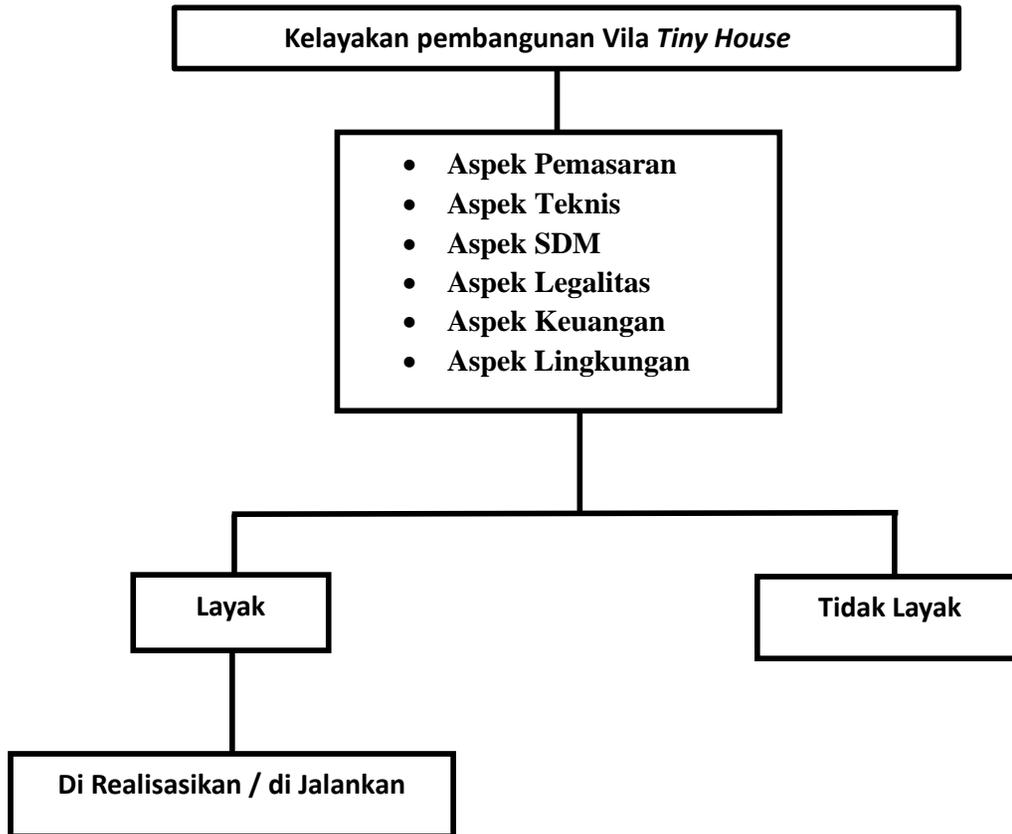
Menurut Adnyana (2020:207) Tujuan AMDAL adalah menduga kemungkinan terjadinya dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan. Agar dapat mencapai tujuan ini, penyusunan AMDAL harus didasarkan atau sesuai dengan pedoman penyusunan studi AMDAL.

Dengan menganalisa aspek lingkungan ini, Kita dapat mengetahui jawaban dari pertanyaan, Apakah lingkungan bisnis yang kita pilih sudah sesuai dengan ide bisnis yang hendak dijalankan. Atau apakah bisnis yang akan Kita jalankan ini dapat memberi banyak manfaat atau malah sebaliknya.

Tujuan dari studi kelayakan bisnis dari aspek lingkungan yaitu untuk menganalisa kondisi lingkungan dari operasional perusahaan yang meliputi pemasok, pesaing dan lainnya sehingga mengetahui apakah mungkin untuk menjalankan ide bisnis yang dimiliki. Kemudian untuk menganalisa kondisi dari lingkungan industri yang meliputi persaingan antar usaha, kekuatan pembeli, kekuatan pemasok barang substitusi dan lain.

2.9 Kerangka Berfikir

Dalam kerangka berfikir, kelayakan pembangunan vila *tiny house* di Pangandaran ini mempertimbangkan beberapa aspek yang nantinya akan menjadi bahan pertimbangan apakah vila ini layak di realisasikan / dijalankan atau tidak.



Gambar 2. 1 Kerangka Berfikir