

## ABSTRAK

Seorang investor pemilik PT"X" menilai permintaan dan pangsa pasar di kota Bandung terlihat masih menjanjikan untuk bisnis Depot air Minum isi ulang AMIRA. Tetapi sebelum investor menanamkan modalnya perlu melakukan Studi Kelayakan Bisnis.

Peranan Studi Kelayakan Bisnis sangat membantu investor dalam mempertimbangkan dan menganalisa usaha depot air minum isi ulang amira (baik dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, terutama aspek keuangan dengan menggunakan metode investasi) apakah layak untuk diinvestasikan atau dengan kata lain apakah dapat menghasilkan keuntungan ekonomis bagi investor.

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan 5 metode investasi yaitu metode *Accounting Rate of Return* (ARR), *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI).

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa *Accounting Rate of Return* (ARR) yang diperoleh ialah 63,7 % sedangkan keuntungan yang diharapkan oleh Investor ialah 20% ( $63,7\% > 20\%$ ), maka proyek ini layak untuk diinvestasikan; *Payback Period* (PP) yang diperoleh ialah 3 tahun 10 bulan 28 hari, dimana periode pengembalian lebih singkat dari proyeksi umur proyek oleh investor yaitu selama 5 tahun, maka proyek ini layak untuk diinvestasikan; *Net Present Value* yang diperoleh positif yaitu Rp 23.578.784,13 dengan discount rate 13%; *Internal Rate of Return* (IRR) yang diperoleh ialah 18,52 % ( $18,52\% > 13\%$ ), sehingga proyek ini layak untuk diinvestasikan; *Profitability Index* (PI) diperoleh lebih dari satu yaitu 1,21 yang artinya proyek tersebut layak untuk diinvestasikan. Kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa *Franchise* Depot air minum isi ulang Amira layak untuk diinvestasikan.

# DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR PUSTAKA	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Identifikasi masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Kegunaan Penelitian	3
1.5 Kerangka Pemikiran	4
1.6 Metode Penelitian	6
1.6.1 Metode yang digunakan	6
1.6.2 Jenis dan Sumber Data	6
1.6.3 Teknik pengumpulan data	6
1.6.4 Teknik Pengolahan Data	7
1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Investasi	9
2.1.1 Pengertian Investasi	9
2.1.2 Tujuan Investasi	10
2.1.3 Bentuk Investasi	10
2.1.4 Pengelompokan Investasi	10
2.2 <i>Franchise</i>	11
2.2.1 Definisi <i>Franchise</i>	11
2.2.2 Perbedaan <i>Franchise</i> dengan Tipe Bisnis lain	12
2.2.3 Keuntungan dan Kerugian <i>Franchise</i>	12

2.3	Studi Kelayakan Bisnis	14
2.3.1	Pengertian Studi Kelayakan Proyek	14
2.3.2	Tujuan Studi Kelayakan Proyek	15
2.3.3	Ruang Lingkup Studi Kelayakan	15
2.3.4	Aspek-Aspek Studi Kelayakan	16
2.4	<i>Cashflow</i>	17
2.4.1	Definisi <i>Cashflow</i>	18
2.4.2	Penggolongan <i>Cash Flow</i>	18
2.5	Metode Penilaian Investasi	19
2.5.1	<i>Metode Accounting Rate of Return (ARR)</i>	20
2.5.2	<i>Payback Period (PP)</i>	21
2.5.3	<i>Net Present Value (NPV)</i>	22
2.5.4	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	24
2.5.5	<i>Profitability Index (PI)</i>	26
BAB III BAHAN DAN METODE		28
3.1	Obyek Penelitian	28
3.1.1	Sejarah dan perkembangan perusahaan	28
3.1.2	Tujuan Perusahaan	28
3.1.3	Struktur Organisasi dan Uraian Tugas	29
3.1.4	Jenis Produk yang dipasarkan	32
3.1.5	Daerah Pemasaran	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		35
4.1	Aspek Pasar Dan Pemasaran	35
4.1.1	Pasar Sasaran	35
4.1.2	Bauran Pemasaran	37
4.2	Aspek Teknis	38
4.3	Aspek Organisasi	39
4.4	Aspek Keuangan	40
4.4.1	Kebutuhan dana Investasi Awal	40

4.4.2	Proyeksi Penerimaan Perusahaan/ Total Penjualan	42
4.4.3	Proyeksi Penjualan Bersih	44
4.4.3.1	Diskon	44
4.4.4	Proyeksi HPP	44
4.4.5	Proyeksi Biaya-Biaya Operasional	46
4.4.5.1	Biaya Pemasangan dan Renovasi	46
4.4.5.2	Biaya Gaji Karyawan	46
4.4.5.3	Biaya pemeliharaan dan perawatan	47
4.4.5.4	Biaya Umum dan Administrasi	48
4.4.5.5	Biaya Antar	49
4.4.5.6	Biaya Promosi	50
4.4.5.7	Biaya Penyusutan	51
4.4.5.8	Biaya Sewa	52
4.4.5.9	Pajak	52
4.4.6	Perhitungan laba setelah pajak dan cashflow	54
4.4.7	Penilaian Kelayakan Investasi	55
4.4.7.1	Accounting Rate of Return	55
4.4.7.2	Payback Period Method	56
4.4.7.3	Net Present Value	57
4.4.7.4	Internal Rate of Return	59
4.4.7.5	Profitability Index/ PI	60
4.4.8	Hasil Dari Metode-Metode Perhitungan	60
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		62
5.1	Kesimpulan	62
5.2	Saran	63
DAFTAR PUSTAKA		64

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jadwal Kegiatan Penyusunan Skripsi	8
Tabel 2.1	Perhitungan Net Present Value $r = 15\%$	23
Tabel 2.2	Perhitungan Net Present Value $r = 20\%$	25
Tabel 4.1	Data Pasar Sasaran	35
Tabel 4.2	Data kebutuhan gallon per minggu	36
Tabel 4.3	Data Pesaing	36
Tabel 4.4	Perbedaan AMIRA dengan Depot Isi Ulang Lain	36
Tabel 4.5	Perbedaan AMIRA dengan AMDK	37
Tabel 4.6	Kebutuhan Investasi awal	40
Tabel 4.7	Estimasi biaya Peralatan Kantor	41
Tabel 4.8	Estimasi biaya Kendaraan	42
Tabel 4.9	Proyeksi Penerimaan Perusahaan selama 2 tahun	43
Tabel 4.10	Proyeksi penerimaan Perusahaan selama 5 tahun	44
Tabel 4.11	Rincian HPP/unit	45
Tabel 4.12	Harga Pokok Produksi dari tahun 2006-2010	45
Tabel 4.13	Biaya Pemasangan dan Renovasi untuk tahun 2006	46
Tabel 4.14	Proyeksi Gaji Karyawan tiap bulan tahun 2006	47
Tabel 4.15	Proyeksi Gaji Karyawan Tahun 2006-2008	47
Tabel 4.16	Proyeksi Biaya Pemeliharaan dan Perawatan dalam 5 tahun	48
Tabel 4.17	Proyeksi Biaya Umum dan Adm. tahun 2006	48
Tabel 4.18	Proyeksi Biaya Umum dan Adm. dalam 5 tahun	49
Tabel 4.19	Proyeksi Biaya Antar dalam 5 tahun	49
Tabel 4.20	Proyeksi Biaya Promosi tahun 2006-2010	50
Tabel 4.21	Proyeksi Biaya Penyusutan tahun 2006-2010	52
Tabel 4.22	Proyeksi Biaya Umum dan Adm. dalam 5 tahun	52
Tabel 4.23	Perhitungan Pajak	53

Tabel 4.24	Proyeksi biaya Pajak Penghasilan tahun 2006-2010	53
Tabel 4.25	Proyeksi Laba Setelah Pajak dan Cashflow Depot Air Minum Isi Ulang Amira Tahun 2006-2010	54
Tabel 4.26	Payback Periode Depot Air Minum Isi Ulang AMIRA	57
Tabel 4.27	Net Present Value Rencana Franchise Dengan Discount Factor 13%	58
Tabel 4.28	Internal Rate of Return Rencana Franchise	59
Tabel 4.29	Kesimpulan Penilaian Kelayakan Investasi	60

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Struktur Organisasi PT"X"	34
Gambar 4.1	Letak Pabrik	38
Gambar 4.2	Struktur Organisasi Amira	40