

## ABSTRAK

Sektor pariwisata di Indonesia merupakan sektor yang sedang berkembang sangat pesat. Daya tarik wisata di Indonesia sangatlah beragam, mulai dari wisata bahari, wisata budaya, hingga wisata yang berbasis perkebunan yang mulai berkembang pesat yaitu agrowisata (Astuti, 2014). Perkembangan bisnis agrowisata dapat terlihat dari munculnya banyak lokasi agrowisata, contohnya di area Lembang, Bandung. Hal ini menimbulkan persaingan yang ketat. Salah satu usaha perusahaan untuk tetap berjalan dalam persaingan ini adalah dengan melakukan ekspansi. Untuk melakukan investasi tersebut, diperlukan biaya yang tidak sedikit, oleh karena itu perlu dilakukan analisis kelayakan investasi untuk menghindari kerugian perusahaan akibat kesalahan dalam mengambil keputusan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi berupa ekspansi perusahaan yang akan dilakukan oleh PT. Jendela Alam untuk restorannya yang bernama Kedai Alam. Untuk mengetahui hal tersebut, maka dilakukan analisis dengan *capital budgeting* dengan menggunakan beberapa alat hitung, yaitu *net present value*, *payback period* dan *internal rate of return*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian kualitatif dengan strategi penelitian studi kasus atau *case study research*, dengan analisis deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, maka diperoleh *net present value* adalah sebesar Rp 217,219,568, sehingga dapat dikatakan bahwa investasi dari ekspansi yang dilakukan oleh perusahaan layak untuk dilaksanakan, *payback period* dari investasi adalah 3 bulan dan 1 hari, *internal rate of return* adalah sebesar 0.2858, yang lebih besar dari *discount factor* yang adalah 7.25% atau 0.0060 per bulan, sehingga dapat dikatakan bahwa investasi berupa ekspansi layak untuk dilaksanakan. Dapat disimpulkan bahwa investasi berupa ekspansi untuk restoran Kedai Alam layak untuk dilaksanakan.

**Kata kunci:** studi kelayakan investasi, *net present value*, *payback period*, *internal rate of return*.

## ABSTRACT

*Tourism sector in Indonesia is in of the fastest emerging sector. Tourism attraction in Indonesia varies from marine tourism, cultural tourism, to those based on gardening that are starting to develop or further to be called "agritourism". The development of agritourism business can be seen from a lot of agritourism based businesses, for example in the area of Lembang, Bandung. This caused tight competition between one business to the others. One effort from a company to keep on competing is by doing business expansion to the company. To make that investment, a lot of costs are needed, therefore the company must do feasibility analysis of the investment to avoid loss of the company caused by wrong decision making. The goal of this research is to analyze the feasibility of investment through business expansion of Kedai Alam restaurant owned by PT. Jendela Alam. Several methods of capital budgeting is used in this research, net present value, payback period, and internal rate of return. The method of research used in this research in qualitative approach with case study research and descriptive analysis. Based on the result of this research, net present value is Rp 217,219,568, which is considered to be feasible to invest, payback period of the investment is 3 months and 1 day, internal rate of return is 0.2858, which is bigger than the discount factor 7.25% or 0.0060 per month, which is considered to be feasible to invest. In conclusion, this project of investment is feasible to invest and worth be done to Kedai Alam restaurant.*

**Key word:** *feasibility study, net present value, payback period, internal rate of return*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan Penelitian .....	4
1.4. Manfaat Penelitian .....	5
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1. Kajian Teori .....	7
2.2. Definisi Konsep	
2.2.1. Investasi .....	10
2.2.2. <i>Capital Budgeting</i> .....	13
2.2.3. <i>Payback Period (PP)</i> .....	14
2.2.4. <i>Net Present Value (NPV)</i> .....	16
2.2.5. <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	17
2.2.6. <i>Forecasting</i> .....	19
2.3. Kajian Penelitian yang Relevan .....	23

### BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian .....	36
3.2. Tempat Penelitian	
3.2.1. Sejarah Objek Penelitian .....	36
3.2.2. Struktur Organisasi .....	37
3.2.3. Proses Operasional Objek Penelitian .....	39
3.2.4. Sarana dan Prasarana Objek Penelitian .....	40
3.3. Sumber Data .....	42
3.4. Instrumen Penelitian .....	43
3.5. Teknik Pengumpulan Data .....	43
3.6. Teknik Analisis Data .....	44

### BAB IV HASIL PENELITIAN

4.1. Hasil Penelitian .....	46
4.2. Pembahasan	
4.2.1. Peramalan .....	55
4.2.1.1. <i>Time Series Analysis</i> .....	56
4.2.1.2. Hasil Peramalan .....	60
4.2.2. <i>Cash Flow</i> .....	65
4.2.2.1. <i>Cash Inflow</i> .....	66
4.2.2.2. <i>Cash Outflow</i> .....	69
4.2.2.3. Depresiasi .....	72
4.2.2.4. <i>Cash Flow</i> .....	75
4.2.3. <i>Net Present Value</i> .....	79
4.2.4. <i>Payback Period</i> .....	80
4.2.5. <i>Internal Rate of Return</i> .....	82

### BAB IV PENUTUP

5.1. Simpulan .....	84
5.2. Keterbatasan Penelitian .....	84
5.3. Saran-saran .....	85

DAFTAR PUSTAKA .....	87
LAMPIRAN .....	89
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS ( <i>CURRICULUM VITAE</i> ) .....	94



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.	Struktur Organisasi PT. Jendela Alam .....	38
Gambar 3.2.	<i>Layout</i> Kedai Alam Saat Sekarang .....	40
Gambar 3.3.	Suasana dari Dalam Kedai Alam .....	41
Gambar 3.4.	Suasana di Sekitar Kedai Alam .....	42
Gambar 4.1.	<i>Layout</i> Ekspansi Kedai Alam dan Food Garden .....	47



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Tabel Hasil Peramalan Tiket Masuk .....	48
Tabel 4.2.	<i>Net Present Value</i> .....	53
Tabel 4.3.	<i>Internal Rate of Return</i> .....	54
Tabel 4.4.	<i>Seasonal Variation</i> .....	57
Tabel 4.5.	Tabel Hasil Peramalan Tiket Masuk .....	61
Tabel 4.6.	Tabel Hasil Peramalan Tiket Masuk Tanpa <i>Irregular Factor</i> .....	65
Tabel 4.7.	Tabel Pendapatan Bulanan Kedai Alam Januari sampai Oktober 2018 .....	66
Tabel 4.8.	Tabel Asumsi Pendaapatan Kedai Alam Tahun 2018 .....	67
Tabel 4.9.	Tabel Asumsi Pendapatan Kedai Alam Tahun 2019 .....	68
Tabel 4.10.	Tabel Biaya Bulanan Kedai Alam .....	69
Tabel 4.11.	Tabel Asumsi Biaya Kedai Alam Tahun 2018 .....	70
Tabel 4.12.	Tabel Asumsi Biaya Kedai ALam Tahun 2019 .....	71
Tabel 4.13.	Tabel Rencana Anggaran Biaya Food Garden .....	72
Tabel 4.14.	Tabel <i>Cash Flow</i> Kedai Alam Tahun 2018 .....	75
Tabel 4.15.	Tabel <i>Cash Flow</i> Kedai Alamm Tahun 2019 .....	77
Tabel 4.16.	<i>Net Present Value</i> .....	79
Tabel 4.17.	<i>Payback Period</i> .....	80
Tabel 4.18.	<i>Internal Rate of Return</i> .....	82

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Tabel Data Historis Penjualan Tiket Masuk PT. Jendela Alam .....	89
Lampiran B	Grafik Penjualan Tiket Masuk PT. Jendela Alam .....	92
Lampiran C	Suasana Kedai Alam .....	93

