

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PENGEMBANGAN USAHA MINIMARKET
DI GOLDEN LUCKY SHOP**

SKRIPSI



**Oleh:
Julyana Christiani
160410005**

**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PENGEMBANGAN USAHA MINIMARKET
DI GOLDEN LUCKY SHOP**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh:
Julyana Christiani
160410005**

**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Julyana Christiani
NPM/NIP : 160410005
Fakultas : Teknik dan Komputer
Program Studi : Teknik Industri

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat dengan judul:

Analisis Kelayakan Investasi Pada Pengembangan Usaha Minimarket Di Golden Lucky Shop

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun

Batam, 7 Febuari 2020



Julyana Christiani

160410005

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PENGEMBANGAN USAHA MINIMARKET
DI GOLDEN LUCKY SHOP**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**

Oleh:

Julyana Christiani

160410005

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini**

Batam, 7 Febuari 2020



Zefri Azharman, S.Pd., M.Si.

Pembimbing

ABSTRAK

Minimarket Golden Lucky Shop bergerak di bidang usaha jual beli kebutuhan sehari-hari. Pengembangan usaha Minimarket Golden Lucky Shop dilakukan dengan perluasan (ekspansi) usaha. Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi kelayakan investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop. Penelitian ini menggunakan Studi Kelayakan dengan menganalisis aspek hukum, aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan. Metode yang digunakan adalah kelengkapan perizinan usaha yang dimiliki, metode peramalan sejenis tren linier dan penerapan bauran pemasaran, metode pemilihan lokasi sejenis penilaian faktor, metode analisis jabatan sumber daya manusia. dan metode penilaian investasi yaitu *Payback Period*, *Net Present Value*, *Profitability Index* dan *Internal Rate of Return*. Hasil dari penelitian ini adalah dokumen-dokumen perizinan yang dimiliki usaha minimarket lengkap sesuai dengan ketentuan dan masih berlaku, penjualan minimarket meningkat berdasarkan hasil peramalan dan menerapkan strategi *mix marketing* 4P (*product*, *price*, *promotion*, *place*), lokasi yang dipilih adalah loket Holiday Hotel No. 10, terdapat struktur organisasi, deskripsi pekerjaan dan spesifikasi pekerjaan untuk 4 jabatan dalam minimarket, dan biaya investasi tambahan untuk pengembangan usaha adalah Rp52.117.000, *Payback Period* adalah 5,49 tahun, *Net Present Value* adalah Rp 61.693.542, *Profitability Index* adalah 1,25 dan *Internal Rate Of Return* adalah 12,47%. Hal ini berarti bahwa investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop ditinjau dari aspek hukum, pasar, teknis, manajemen dan keuangan adalah layak.

Kata Kunci: Investasi, Pengembangan usaha, Studi kelayakan Bisnis, Aspek Kelayakan Bisnis.

ABSTRACT

Golden Lucky Shop Minimarket is a business of buying and selling daily needs. Kind of business development in Golden Lucky Shop Minimarket is expanding the business. The purpose of this research is to identify the feasibility of investment in developing Golden Lucky Shop Minimarket. This research uses a Feasibility Study by analyzing legal aspect, market aspect, technical aspect, management aspect and financial aspect. The method used is the completeness of business licensing, forecasting method namely trend linear and the application of mix marketing, a location selection like factor rating, analysis of human resource positions and investment valuation method like Payback Period, Net Present Value, Profitability Index And Internal Rate of Return. The result of this research are licensing document owned by minimarket is complete and accordance with provision and still valid, minimarket sales based on forecasting result is increase and apply a mix marketing strategy namely 4P (Product, Price, Promotion, Place), the chosen location is the Holiday Hotel's counter number 10, there is an organization structure, job description and job specification for 4 position in minimarket, additional investment costs for business development is Rp52.117.000, an Payback Period is 5,49 years, Net Present Value is Rp 61.693.542, Profitability Index is 1,25 and Internal Rate of Return is 12,47%. This means that investment in minimarket business development in the Golden Lucky Shop in terms of legal, market, technical, management and financial aspect is feasible.

Keywords: Investment, Business Development, Business Feasibility Study, Business Feasibility Aspect.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkat dan rahmat-Nya sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan syarat untuk mencapai kelulusan dan meraih gelar Strata Satu (S1) Program Studi Akademik Teknik Industri, pada Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan penulis, penulis menyadari bahwa skripsi dapat diselesaikan dengan tepat waktu karena berbagai bantuan, dorongan, bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam
2. Dekan Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Putera Batam
3. Ketua Program Studi Teknik Industri Universitas Putera Batam
4. Bapak Zefri Azharman, S.Pd.,M.Si. selaku pembimbing Skripsi pada Program Studi Teknik Industri Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Putera Batam
5. Dosen dan Staff Universitas Putera Batam
6. Pihak Minimarket Golden Lucky Shop yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian
7. Kedua orang tua tercinta, saudara-saudara penulis yang terkasih atas nasihat, doa dan dukungannya.
8. Sahabat dan teman-teman yang selalu memberikan dukungan dan semangat
9. Pihak lain yang turut memberikan andil dalam penyusunan Skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya. Amin.

Batam, 7 Febuari 2020

Julyana Christiani

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHANAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR RUMUS	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Batasan Penelitian.....	6
1.4. Rumusan Masalah.....	7
1.5. Tujuan Penelitian.....	7
1.6. Manfaat Penelitian.....	8
1.6.1. Manfaat Teoritis	8
1.6.2. Manfaat Praktis	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Dasar Teori	10
2.1.1. Investasi.....	10
2.1.2. Studi Kelayakan Bisnis	13
2.1.3. Aspek Kelayakan Bisnis.....	15
2.1.4. Jenis-Jenis Badan Usaha	18
2.1.5. Perizinan Usaha.....	22
2.1.6. Metode Peramalan <i>Trend Linier</i>	23
2.1.7. Strategi Bauran Pemasaran (<i>Mix Marketing</i>)	25
2.1.8. Metode <i>Factor Rating</i> (Penilaian Faktor)	28
2.1.9. Analisis Pekerjaan (<i>Job Analysis</i>)	30
2.1.10. <i>Payback Period</i>	31
2.1.11. <i>Net Present Value</i>	33
2.1.12. <i>Profitability Index</i>	34
2.1.13. <i>Internal Rate of Return</i>	35
2.2. Penelitian Terdahulu.....	36
2.3. Kerangka Pemikiran	38
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Desain Penelitian	39
3.2. Operasional Variabel	40
3.3. Populasi dan Sampel.....	40
3.3.1. Populasi	40
3.3.2. Sampel.....	40

3.4. Teknik Pengumpulan Data	40
3.5. Metode Analisis Data	41
3.6. Lokasi dan Jadwal Penelitian.....	45
3.6.1. Lokasi Penelitian	45
3.6.2. Waktu Penelitian	46
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian.....	47
4.1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian	47
4.1.2. Aspek Hukum.....	48
4.1.3. Aspek Pasar	49
4.1.4. Aspek Teknis.....	52
4.1.5. Aspek Manajemen.....	54
4.1.6. Proyek Pengembangan Usaha	57
4.1.7. Aspek Keuangan	59
4.2. Pembahasan	66
4.2.1. Aspek Hukum.....	66
4.2.2. Aspek Pasar	67
4.2.3. Aspek Teknis.....	68
4.2.4. Aspek Manajemen.....	69
4.2.5. Aspek Keuangan	70
4.2.6. Kelayakan Pengembangan Usaha	72
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Simpulan.....	74
5.2. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	
LAMPIRAN1. Pendukung Penelitian	
LAMPIRAN 2. Daftar Riwayat Hidup	
LAMPIRAN 3. Surat Penelitian	

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	38
Gambar 3.1 Desain Penelitian	39
Gambar 3.2 Denah Lokasi Minimarket Golden Lucky Shop	46
Gambar 4.1 Foto Lokasi Minimarket Golden Lucky Shop	48
Gambar 4.2 Data Penjualan Golden Lucky Shop	49
Gambar 4.3 Struktur Organisasi	54

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Data Penjualan Minimarket Golden Lucky Shop Tahun 2015-2018	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	36
Tabel 3.1 Waktu Penelitian	46
Tabel 4.1 Kelengkapan Dokumen	49
Tabel 4.2 Perhitungan Koefisien a dan b.....	50
Tabel 4.3 Peramalan Penjualan Golden Lucky Shop	51
Tabel 4.4 Alternatif Pilihan Lokasi Pertokoan Holiday Hotel	53
Tabel 4.5 Alternatif Pilihan Lokasi Komplek Bussiness Center	53
Tabel 4.6 Deskripsi Pekerjaan.....	55
Tabel 4.7 Spesifikasi Pekerjaan.....	56
Tabel 4.8 Perkiraan Biaya Investasi Tambahan Pengembangan Usaha.....	58
Tabel 4.9 Proyeksi Penerimaan Tahun 2015-2024.....	59
Tabel 4.10 Perhitungan <i>Payback Period</i>	60
Tabel 4.11 Perhitungan <i>Net Present Value</i>	62
Tabel 4.12 Perhitungan <i>Profitability Index</i>	63
Tabel 4.13 Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i>	64
Tabel 4.14 Proyeksi Inflow Periode 2015 hingga 2024	65
Tabel 4.15 Proyeksi <i>Outflow</i> Periode 2015 hingga 2024	65
Tabel 4.16 Perhitungan <i>Cashflow</i>	66

DAFTAR RUMUS

	Halaman
Rumus 2.1 <i>Persamaan Trend Linier</i>	24
Rumus 2.2 <i>Kemiringan Garis</i>	24
Rumus 2.3 <i>Nilai F_t pada $t=0$</i>	24
Rumus 2.4 <i>Payback Period</i>	32
Rumus 2.5 <i>Present Value</i>	33
Rumus 2.6 <i>Net Present Value</i>	33
Rumus 2.7 <i>Profitability Indeks</i>	34
Rumus 2.8 <i>Internal Rate of Return</i>	35