



**EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGAN
STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSOK
DEPOK**

SKRIPSI

MARIEKE ZENIANTI

2210312071

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS TEKNIK

PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI

2026



**EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGAN
STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSOK
DEPOK**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Teknik**

MARIEKE ZENIANTI

2210312071

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
2026**

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

Skripsi diajukan oleh:

Nama : Marieke Zenianti
NIM : 2210312071
Program Studi : S1 Teknik Industri
Judul Skripsi : EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGA
STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSO
DEPOK

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Industri Fakultas Teknik, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta


Dr. Nanang Alamsyah, S.T., M.T., IPM

Penguji Utama


M. Rachman Waluyo, S.T., M.T.

Penguji Lembaga



Dr. Eng. Ir. Teguh Firmansyah, S.T.,

M.T., IPM

Dekan Fakultas Teknik


Dr. Alina Cynthia Dewi, S.Si., M.T.

Penguji I (Pembimbing)



Ir. Nur Fajriah, S.T., M.T., IPM

Kepala Program Studi Teknik Industri

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 15 Juli 2026

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGAN STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSOK DEPOK

Disusun oleh:

Marieke Zenianti

2210312071

Menyetujui,



(Dr. Alina Cynthia Dewi, S.Si., M.T., CSCA)

Pembimbing 1



(Intan Novita Dewi, S.T., M.T.)

Pembimbing 2

Mengetahui,



Ir. Nur Fajriah, S.T., M.T., IPM

Kepala Program Studi Teknik Industri

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Marieke Zenianti

NIM : 2210312071

Program Studi : Teknik Industri

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 15 Juli 2026

Yang Menyatakan,



(Marieke Zenianti)

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai Civitas Akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Marieke Zenianti

NIM : 2210312071

Program Studi : Teknik Industri

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk Memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGAN
STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSOK
DEPOK”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 15 Juli 2026

Yang menyatakan,



(Marieke Zenianti)

EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGAN STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSOK DEPOK

Marieke Zenianti

ABSTRAK

Wisata Rongsok Depok merupakan usaha ritel barang bekas dan *refurbished* multikategori yang menghadapi tantangan berupa fluktuasi penjualan bulanan, biaya *overhead* yang besar dan bersifat tetap, serta *Break Even Point* yang relatif tinggi terhadap omzet. Penelitian ini bertujuan mengevaluasi kelayakan finansial usaha, mengidentifikasi faktor yang memengaruhi arus kas, serta merumuskan strategi pengembangan usaha menggunakan SWOT-AHP. Metode penelitian meliputi analisis arus kas, perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Break Even Point* (BEP), dan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR), analisis sensitivitas kenaikan biaya *overhead* sebesar 5%, 10%, dan 15%, serta analisis SWOT yang diprioritaskan menggunakan *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Hasil penelitian menunjukkan usaha layak dijalankan dengan NPV Rp1.047.054.181 dan *Payback Period* 6,71 bulan. Seluruh skenario kenaikan biaya *overhead* tetap menghasilkan NPV positif dan *Payback Period* yang relatif cepat, meski pada skenario 15% NPV menjadi Rp870.566.157 dan *Payback Period* memanjang menjadi 7,92 bulan. Hasil SWOT-AHP menempatkan perusahaan pada Kuadran I Grand Strategy Matrix ($X = 0,81$; $Y = 0,29$), menjadikan strategi *Strengths-Opportunities* (SO) sebagai prioritas utama, berfokus pada pengembangan produk *refurbished* bernilai tambah, perluasan pasar, dan pengendalian biaya *overhead* guna mendukung pertumbuhan usaha berkelanjutan.

Kata Kunci: Kelayakan finansial, analisis sensitivitas, SWOT-AHP

EVALUATION OF FINANCIAL VIABILITY AND DESIGN OF OPERATIONAL STRATEGIES FOR WISATA RONGSOK DEPOK BUSINESS

Marieke Zenianti

ABSTRACT

Wisata Rongsok Depok is a multi-category retail business dealing in used and refurbished goods that faces challenges such as fluctuations in monthly sales, high fixed overhead costs, and a relatively high break-even point relative to revenue. This study aims to evaluate the business's financial viability, identify factors affecting Cash Flow, and formulate business development strategies using the SWOT-AHP method. The research methods include Cash Flow analysis, calculations of Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), Break-Even Point (BEP), and Minimum Attractive Rate of Return (MARR), sensitivity analysis of overhead cost increases of 5%, 10%, and 15%, as well as a prioritized SWOT analysis using the Analytic Hierarchy Process (AHP). The results indicate that the business is viable, with an NPV of Rp1,047,054,181 and a Payback Period of 6.71 months. All scenarios involving increases in overhead costs still yield a positive NPV and a relatively short Payback Period, although in the 15% scenario, the NPV drops to Rp870,566,157 and the Payback Period extends to 7.92 months. The SWOT-AHP results place the company in Quadrant I of the Grand Strategy Matrix ($X = 0.81$; $Y = 0.29$), making the Strengths-Opportunities (SO) strategy the top priority, focusing on the development of value-added refurbished products, market expansion, and overhead cost control to support sustainable business growth.

Keywords: *Financial feasibility, sensitivity analysis, SWOT-AHP*

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk skripsi berjudul “EVALUASI KELAYAKAN FINANSIAL DAN PERANCANGAN STRATEGI OPERASIONAL PADA USAHA WISATA RONGSOK DEPOK” dalam keadaan sehat. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Teknik Industri, UPN “Veteran” Jakarta. Selama pelaksanaan penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan berbagai bantuan, bimbingan, arahan, motivasi, serta dukungan dari banyak pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa, atas pertolongan dan rahmatnya yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga penulis dapat mengerjakan dan menyelesaikan tugas akhir ini dengan tepat waktu.
2. Ibu dan ayah saya yang senantiasa mendampingi dan memberikan dukungan, baik secara materiil maupun secara nonmateriil selama pengerjaan tugas akhir ini.
3. Bapak Dr. Eng. Ir. Teguh Firmansyah, S.T., M.T., IPM selaku Dekan Fakultas Teknik UPN “Veteran” Jakarta yang telah memberikan kesempatan sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat waktu.
4. Ibu Ir. Nur Fajriah, S.T., M.T., IPM selaku Kepala Program Studi Teknik Industri UPN “Veteran” Jakarta yang telah memberikan kesempatan untuk dapat menyelesaikan perkuliahan dan Tugas Akhir ini.
5. Ibu Dr. Alina Cynthia Dewi, S.Si., M.T., CSCA selaku Dosen Pembimbing 1 penulis selama pengerjaan Tugas Akhir, yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan selama proses penyusunan laporan ini.
6. Ibu Intan Novita Dewi, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing 2 penulis selama pengerjaan Tugas Akhir, yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan selama proses penyusunan laporan ini.
7. Pak Bento selaku pengelola Wisata Rongsok Depok yang senantiasa membantu penulis menjadi perantara dan narasumber Tugas Akhir ini.

8. Ulfah dan Nanda, rekan seperjuangan yang selalu memberi dukungan satu sama lain selama penulisan Tugas Akhir ini.
9. Fela, Shafa, Bitu, Fasya, Raidha, dan Caca yang telah menjadi *support system* selama pengerjaan Tugas Akhir ini maupun di saat perkuliahan.
10. Litha Kuna Karima, rekan sejawat yang senantiasa mendukung selama penulisan Tugas Akhir ini dan juga sudah mau membantu penulis menjadi narasumber.
11. Diajeng Febrianti, rekan seperjuangan yang senantiasa memberi dukungan dan hiburan saat penulis mengerjakan Tugas Akhir ini.
12. Seluruh teman-teman Teknik Industri 2022 yang telah memberikan pengalaman berharga kepada penulis selama masa perkuliahan.
13. Seluruh teman-teman PSM Gita Advayatva yang telah memberikan pengalaman berharga dan juga senantiasa menjadi penghibur di masa-masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih memiliki berbagai keterbatasan dan kekurangan yang memerlukan penyempurnaan di masa mendatang. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas segala kekurangan yang terdapat dalam penelitian ini. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan sebagai bahan evaluasi dan perbaikan untuk penelitian selanjutnya. Besar harapan penulis agar hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat serta kontribusi positif bagi berbagai pihak. Demikian yang dapat penulis sampaikan. Terima kasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala senantiasa melimpahkan rahmat, keberkahan, dan perlindungan-Nya kepada kita semua.

Jakarta, Juli 2026

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	ii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Ruang Lingkup	11
1.6 Sistematika Penulisan.....	13
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Penelitian Terdahulu.....	15
2.2 Analisis Kelayakan Finansial	20
2.2.1 Pengertian Analisis Kelayakan Finansial	20
2.2.2 Tujuan Analisis Kelayakan Finansial	20
2.2.3 Aspek Finansial.....	21
2.2.4 Indikator Penilaian Kelayakan Finansial	26
2.3 Analisis Sensitivitas	31
2.4 Strategi Operasional	31

2.4.1 Pengertian Strategi Operasional.....	31
2.4.2 Tujuan Strategi Operasional	32
2.4.3 Manfaat Strategi Operasional	32
2.5 Analisis <i>Strength, Weakness, Opportunity, Threat</i> (SWOT)	33
2.5.1 Pengertian Analisis SWOT	33
2.5.2 <i>Internal Factor Evaluation Matrix</i>	34
2.5.3 <i>External Factor Evaluation Matrix</i>	35
2.5.4 <i>Grand Matrix Strategy</i>	36
2.5.5 Langkah Pembuatan Matriks SWOT	37
2.6 <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP)	39
2.6.1 Pengertian <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP)	39
2.6.2 Kelebihan dan Kelemahan <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP).....	40
2.6.3 Langkah-Langkah Metode <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP).....	41
2.6.4 Pengukuran Konsistensi Matriks Perbandingan	43
BAB 3 METODE PENELITIAN	47
3.1 <i>Flowchart</i> Penelitian	47
3.2 Tahap Penelitian Awal	49
3.3 Tahap Pengumpulan Data	49
3.3.1 Jenis Data.....	49
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	51
3.4 Tahap Pengolahan Data dan Analisis Hasil	53
3.4.1 Penyusunan, Pembersihan, dan Validasi Data.....	53
3.4.2 Evaluasi Kelayakan Finansial berbasis Arus Kas (<i>Cash Flow</i>).....	53
3.4.3 Analisis Sensitivitas	54
3.4.4 Analisis SWOT-AHP	54
3.4.5 Penyusunan Rekomendasi Strategi Operasional Prioritas	55
3.5 Kesimpulan dan Saran.....	55

BAB 4 PENGOLAHAN DAN ANALISIS DATA.....	56
4.1 Pengumpulan Data	56
4.1.1 Penjualan dan Laba.....	56
4.1.2 Biaya Pengeluaran	57
4.1.3 Investasi	58
4.1.4 Biaya Operasional.....	59
4.1.5 Proyeksi Kenaikan Biaya Operasional	60
4.1.6 Peramalan Penjualan.....	62
4.1.7 Laba Rugi.....	65
4.2 Evaluasi Finansial.....	67
4.2.1 <i>Cash Flow</i>	67
4.2.2 <i>Break Even Point (BEP)</i>	69
4.2.3 <i>Payback Period (PP)</i>	70
4.2.4 <i>Minimum Attractive Rate of Return (MARR)</i> dan <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>	71
4.2.5 <i>Net Present Value (NPV)</i>	74
4.3 Analisis Sensitivitas	75
4.3.1 Laba Rugi.....	76
4.3.2 <i>Cash Flow</i>	82
4.3.3 Proyeksi Laba Rugi dan <i>Cash Flow</i>	87
4.3.4 <i>Payback Period</i>	89
4.3.5 <i>Net Present Value (NPV)</i>	92
4.4 Perancangan Strategi (SWOT-AHP).....	94
4.4.1 Analisis Faktor Internal	94
4.4.2 Analisis Faktor Eksternal.....	97
4.4.3 Penyusunan Hierarki AHP.....	100
4.4.4 Matriks Perbandingan Berpasangan (<i>Pairwise Comparison</i>).....	101

4.4.5 Pembobotan dan Rating	106
4.4.6 Matriks <i>Internal Factor Evaluation</i> (IFE)	108
4.4.7 Matriks <i>External Factor Evaluation</i> (EFE)	113
4.4.8 <i>Grand Strategy Matrix</i>	117
4.4.9 Matriks SWOT	118
4.5 Analisis dan Pembahasan	123
4.5.1 Analisis Sensitivitas Laba Rugi	123
4.5.2 Analisis Sensitivitas <i>Cash Flow</i>	124
4.5.3 Analisis Sensitivitas <i>Payback Period</i>	125
4.5.4 Analisis Sensitivitas <i>Net Present Value</i>	127
4.5.5 Analisis SWOT-AHP	129
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	132
5.1 Kesimpulan	132
5.2 Saran	134
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pendapatan Wisata Rongsok November 2024-Oktober 2025	3
Gambar 1.2 Penjualan dan Pengeluaran Kas Wisata Rongsok November 2024- Oktober 2025.....	4
Gambar 1.3 <i>Framework</i> Perumusan Masalah	8
Gambar 2.2 Skema Matriks Analisis SWOT.....	38
Gambar 2.3 <i>Format Template</i> Matriks Analisis SWOT.....	39
Gambar 2.4 Pohon Hierarki AHP	41
Gambar 3.1 <i>Flowchart</i> Penelitian.....	48
Gambar 4.1 Grafik Laba Rugi	81
Gambar 4.2 Grafik <i>Cash Flow</i>	87
Gambar 4.3 Grafik Proyeksi Laba Rugi dan <i>Cash Flow</i>	88
Gambar 4.4 Grafik <i>Payback Period</i>	91
Gambar 4.5 Grafik <i>Net Present Value</i>	94
Gambar 4.6 Hierarki AHP	100
Gambar 4.7 <i>Grand Strategy Matrix</i>	117

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	16
Tabel 2.3 Skala Pembobotan Saaty	42
Tabel 2.4 <i>Random</i> Indeks	44
Tabel 4.1 Data Penjualan dan Laba	56
Tabel 4.2 Biaya Pengeluaran	57
Tabel 4.3 Data Investasi	58
Tabel 4.4 Biaya Operasional	59
Tabel 4.5 Proyeksi Kenaikan Biaya Operasional	61
Tabel 4.6 Uji Kesesuaian Regresi Polinomial	62
Tabel 4.7 Indeks Musiman Penjualan	63
Tabel 4.8 Peramalan Penjualan berdasarkan Data Historis	64
Tabel 4.9 Proyeksi Laba Rugi 5 Tahun ke Depan	66
Tabel 4.10 Proyeksi <i>Cash Flow</i> 5 Tahun ke Depan	68
Tabel 4.11 <i>Break Even Point</i> (BEP).....	69
Tabel 4.12 Perhitungan <i>Payback Period</i>	70
Tabel 4.13 Perhitungan WACC.....	72
Tabel 4.14 Perhitungan <i>Net Present Value</i>	74
Tabel 4.15 Skenario Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya <i>Overhead</i>	76
Tabel 4.16 Laba Rugi Biaya <i>Overhead</i> Naik 5%	77
Tabel 4.17 Laba Rugi Biaya <i>Overhead</i> Naik 10%	78
Tabel 4.18 Laba Rugi Biaya <i>Overhead</i> Naik 15%	79
Tabel 4.19 Perhitungan Laba Rugi	81
Tabel 4.20 <i>Cash Flow</i> Biaya <i>Overhead</i> Naik 5%	83
Tabel 4.21 <i>Cash Flow</i> Biaya <i>Overhead</i> Naik 10%	84
Tabel 4.22 <i>Cash Flow</i> Biaya <i>Overhead</i> Naik 15%	85

Tabel 4.23 <i>Payback Period</i> Biaya Overhead Naik 5%	89
Tabel 4.24 <i>Payback Period</i> Biaya Overhead Naik 10%	90
Tabel 4.25 <i>Payback Period</i> Biaya Overhead Naik 15%	90
Tabel 4.26 <i>Net Present Value</i> Biaya Overhead Naik 5%.....	92
Tabel 4.27 <i>Net Present Value</i> Biaya Overhead Naik 10%.....	92
Tabel 4.28 <i>Net Present Value</i> Biaya Overhead Naik 15%.....	93
Tabel 4.29 Analisis Faktor Internal	95
Tabel 4.30 Identifikasi Faktor Eksternal	98
Tabel 4.31 Nilai GEOMEAN Kriteria.....	102
Tabel 4.32 Bobot Kriteria.....	102
Tabel 4.33 Bobot Alternatif.....	103
Tabel 4.34 <i>Consistency Ratio</i> Kriteria.....	105
Tabel 4.35 Bobot Global Seluruh Elemen Hierarki	106
Tabel 4.36 <i>Rating Internal Factor Evaluation</i> (IFE)	108
Tabel 4.37 Hasil Rekapitulasi Bobot dan <i>Rating Internal Factor Evaluation</i> (IFE)	109
Tabel 4.38 Tabel Hasil <i>Internal Factor Evaluation</i> (IFE)	111
Tabel 4.39 Hasil Bobot dan <i>Rating External Factor Evaluation</i> (EFE)	113
Tabel 4.40 Tabel Hasil <i>External Factor Evaluation</i> (EFE)	115
Tabel 4.41 Matriks SWOT	118
Tabel 4.42 Analisis Sensitivitas Laba Rugi.....	123
Tabel 4.43 Analisis Sensitivitas <i>Cash Flow</i>	124
Tabel 4.44 Analisis Sensitivitas <i>Payback Period</i>	126
Tabel 4.45 Analisis Sensitivitas <i>Net Present Value</i>	127

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Variabel Internal (IFE) yang Dianalisis

Lampiran 2. Variabel Eksternal (EFE) yang Dianalisis

Lampiran 3. Hasil Rekapitan Wawancara

Lampiran 4. Wawancara Internal

Lampiran 5. Wawancara Eksternal

Lampiran 6. Sheet Hasil Perhitungan Kuesioner AHP

Lampiran 7. Kuesioner AHP Responden 1

Lampiran 8. Kuesioner AHP Responden 2

Lampiran 9. Pengisian Kuesioner AHP dengan Responden 1 dan 2