

**KELAYAKAN INVESTASI USAHA KULINER IKAN BAKAR
PADA OBJEK WISATA PANTAI KELAPA LIMA DI KECAMATAN
KELAPA LIMA KOTA KUPANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Akuntansi Pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah
Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira**



OLEH

MIKHAEL KEVIN ADITIA GATA KOE TOTOMONE

NIM:33119203

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
KONSENTRASI KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2023**

LEMBAR PENGESAHAN


Skripsi ini telah disetujui dan disahkan oleh Tim Pembimbing Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi.

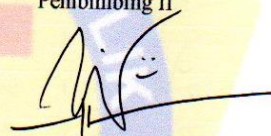
Kupang, Desember 2023

Disetujui Oleh

Pembimbing I

Pembimbing II


(Dr. Yolinda Yanji Sonbay, SE., M.Sc)


(Beatrix Y. Manehat, SE., M.S.A)

Mengesahkan

Ketua Program Studi Akuntansi


Maria O. Veronika Moi, SE, M.Sc

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira yang diselenggarakan pada :

Hari/tanggal : Sabtu, 09 Desember 2023
Jam : 09.00 – 11.00
Tempat : Micro Teaching
Atas Nama : Mikhael Kevin Aditia Gata Koe Totomone
No. Registrasi : 33119203
Dinyatakan : LULUS

TIM PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE., M.Sc (.....)
2. Sekretaris : Beatrix Y. Manehat, SE., M.S.A (.....)
3. Penguji I : Leopold M. T. Dawu, SE., MM (.....)
4. Penguji II : Maria O. Veronika Moi, SE., M.Sc (.....)
5. Penguji III : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE., M.Sc (.....)

MENYETUJUI

Dekan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Dr. M. E. Perseveranda, SE., M.Si
NIDN : 0819066703

Ketua
Program Studi Akuntansi

Maria O. Veronika Moi, SE., M.Sc
NIDN : 0812059101

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“ Keberhasilan bukanlah milik orang pintar

Melainkan milik mereka yang senantiasa berusaha”

(B.J. Habibie)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur, Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberikan rahmat penyertaan dan selalu mendengarkan setiap doa yang saya panjatkan.
2. Untuk Ibu dan Nenek yang selalu memberikan dukungan, motivasi, dan doa yang terbaik, sehingga saya bisa menyelesaikan masa studi saya.
3. Segenap civitas akademika Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
4. Teman-teman penulis di Program Studi Akuntansi khususnya angkatan 2019 Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

ABSTRAK

Skripsi ini, yang ditulis oleh Mikhael Kevin Aditia Gata Koe Totomone dengan NIM 33119203, berjudul "**Kelayakan Investasi Usaha Kuliner Ikan Bakar Pada Objek Wisata Pantai Kelapa Lima Di Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang.**" Skripsi ini dibimbing oleh Ibu Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE.,M.Sc sebagai pembimbing I dan Ibu Beatrix Y. Manehat, SE,M.S.A sebagai pembimbing II.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana kelayakan investasi para pedagang kuliner ikan bakar di objek wisata Pantai Kelapa Lima yang dibangun oleh pemerintah. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur kelayakan investasi para pedagang kuliner ikan bakar yang berinvestasi pada objek wisata Pantai Kelapa Lima menggunakan metode *Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats* (SWOT).

Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif. Data diperoleh melalui sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara, dokumentasi, dan observasi. Analisis data dilakukan dengan pendekatan deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menggunakan metode (SWOT) menunjukkan bahwa yang menjadi *Strengths* bagi para pedagang kuliner ikan bakar yang berinvestasi pada objek wisata Pantai Kelapa Lima yaitu, harga ikan yang relatif terjangkau di kalangan masyarakat, adapun *Weaknesses* berupa ketidakterediaan lahan parkir, konsep lapak kuliner ikan bakar yang disediakan oleh pemerintah yang tidak sesuai dengan cara berjualan para pedagang, serta penggabungan objek wisata dan kuliner ikan bakar menjadi kelemahan di area tersebut. *Opportunities* yang dapat dimanfaatkan oleh para pedagang kuliner ikan bakar yang berinvestasi pada objek wisata Pantai Kelapa Lima yaitu tren pasar atau kebiasaan konsumen pada bulan-bulan tertentu yang dapat memberikan keuntungan lebih bagi para pedagang kuliner ikan bakar yang berinvestasi di area tersebut. Selanjutnya *Threats* yang berupa, regulasi terkait letak lokasi parkir dan lapak para pedagang kuliner ikan bakar yang tidak konsisten dan berpengaruh pada minat kunjung masyarakat serta keberlanjutan para pedagang kuliner ikan bakar untuk berinvestasi di area tersebut.

Dengan demikian saran untuk para pedagang kuliner ikan bakar yang berinvestasi pada objek Wisata Pantai Kelapa Lima agar dapat memberikan dampak positif bagi konsumen, dan para pedagang kuliner ikan bakar para pedagang perlu untuk mengkomunikasikan hal tersebut kepada pihak pemerintah yang mengelola objek wisata Pantai Kelapa Lima terkait dengan masalah yang timbul sehingga area tersebut menjadi lebih layak bagi para pedagang kuliner ikan bakar untuk berinvestasi.

Kata Kunci: Kelayakan Investasi, SWOT, Proyeksi Keuangan

ABSTRACT

This thesis, written by Mikhael Kevin Aditia Gata Koe Totomone with NIM 33119203, is entitled "Feasibility of Investing in a Grilled Fish Culinary Business at the Kelapa Lima Beach Tourist Attraction in Kelapa Lima District, Kupang City." This thesis was supervised by Mrs. Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE., M.Sc as supervisor I and Mrs. Beatrix Y. Manehat, SE, M.S.A as supervisor II.

The problem raised in this research is the feasibility of investing in grilled fish culinary traders in the Kelapa Lima Beach tourist attraction built by the government. This research aims to measure the investment feasibility of grilled fish culinary traders who invest in the Kelapa Lima Beach tourist attraction using the Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (SWOT) method.

This research uses qualitative data. Data was obtained through primary and secondary data sources. Data collection techniques include interviews, documentation and observation. Data analysis was carried out using a qualitative descriptive approach.

The results of research using the (SWOT) method show that the strengths for grilled fish culinary traders who invest in the Kelapa Lima Beach tourist attraction are the relatively affordable price of fish among the community, while the weaknesses are the unavailability of parking space, the concept of grilled fish culinary stalls. provided by the government which is not in accordance with the way traders sell, and the combination of tourist attractions and grilled fish culinary is a weakness in the area. Opportunities that can be exploited by grilled fish culinary traders who invest in the Kelapa Lima Beach tourist attraction are market trends or consumer habits in certain months which can provide more profits for grilled fish culinary traders who invest in the area. Furthermore, threats in the form of regulations regarding the location of parking locations and stalls for grilled fish culinary traders are inconsistent and affect the public's interest in visiting and the sustainability of grilled fish culinary traders to invest in the area.

Thus, suggestions for grilled fish culinary traders who invest in the Kelapa Lima Beach tourist attraction are to have a positive impact on consumers, and grilled fish culinary traders need to communicate this to the government who manages the Kelapa Lima Beach tourist attraction in relation to problems arise so that the area becomes more feasible for grilled fish culinary traders to invest.

Key Words: *Investment Feasibility, SWOT, Financial Projections*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Kelayakan Investasi Usaha Kuliner Ikan Bakar Pada Objek Wisata Pantai Kelapa Lima Di Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang.”**.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang beserta staf yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Akuntansi.
2. Ibu Dr. M.E. Perseveranda, SE., MM selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum dan akademik.
3. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE., M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Ibu Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE.,M.Sc selaku pembimbing I yang dengan ikhlas telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Beatrix Y. Manehat, SE,M.S.A selaku pembimbing II yang telah

mengorbankan waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam membimbing sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang tidak kenal lelah menuangkan ilmu kepada penulis selama perkuliahan dan selalu memberikan saran dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
8. Keluarga terutama Ibu Femmy Totomone, Nenek Rose, Om dan Tanta serta Cucu dari Bapak “Martinus Totomone” yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Para pedagang ikan bakar pada objek wisata Pantai Kelapa Lima yang telah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.
10. Teman baik yang bersama penulis semasa kuliah, Anjali, Shania, Ega, Rolan, Frater Paul dan Ardi, yang selalu saling memberikan semangat, keceriaan, dukungan, dan saling mendengarkan keluh kesah selama proses penyusunan skripsi.
11. Teman-teman Program Studi Akuntansi angkatan 2019 terkhususnya “*Accounting* ’19 D” yang telah memberikan momen-momen berharga selama perkuliahan.
12. Penulis beranggapan bahwa skripsi ini merupakan karya terbaik yang dapat penulis persembahkan. Tetapi penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu

kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi parapembaca pada umumnya.

Kupang, Januari 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Definisi Investasi.....	8
2.1.1 Pengertian Investasi	8
2.1.2 Jenis-Jenis Investasi	9
2.1.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kegagalan dan Keberhasilan Investasi.....	11
2.2 Kelayakan Investasi.....	16
2.3 Metode Analisis SWOT	18
2.4 Pengertian Objek Wisata.....	20
2.5 Pengertian Usaha Kuliner	21
BAB III METODE PENELITIAN	26
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	26
3.2 Jenis Data	26
3.2.1 Jenis data menurut sumber	26

3.2.2 Jenis data menurut sifat.....	26
3.3 Informan.....	27
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	27
3.5 Definisi Operasional Variabel.....	28
3.6 Teknik Analisis Data.....	28
BAB IV GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN.....	31
4.1 Profil Objek Wisata Pantai Kelapa Lima.....	31
4.1.1 Sejarah Objek Wisata Pantai Kelapa Lima.....	31
4.1.2 Keadaan Penduduk.....	31
4.1.3 Keadaan Ekonomi Masyarakat Kelapa Lima.....	33
4.1.4 Keadaan Sosial Budaya.....	34
4.1.5 Infrastruktur yang mendukung yang mendukung perekonomian di Kelapa Lima.....	35
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
5.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	38
5.1.1 Hasil Penelitian	40
5.2 Analisis dan Pembahasan.....	41
5.2.1 Kelayakan Investasi pada Objek Wisata Pantai Kelapa Lima	41
5.2.2 Metode Analisis SWOT	43
BAB VI PENUTUP	84
6.1 Kesimpulan	84
6.2 Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel Penelitian Terdahulu	23
Tabel Jumlah Informan	38
TABEL Proyeksi Keuangan Kuliner Ikan Bakar Pada Objek Wisata Pantai Kelapa Lima Tahun 2023	42
TABEL SWOT	82

DAFTAR GAMBAR

Kerangka Berpikir	24
-------------------------	----