

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan pembangunan yang terjadi di seluruh Indonesia merupakan sasaran pemerintah. Hal ini dilakukan untuk mengimbangi tingginya angka pertumbuhan penduduk yang tinggi, dimana pada tahun 2016 mencapai 1,27 persen (<https://lokadata.beritagar.id/chart/preview/jumlah-penduduk-indonesia-dan-pertumbuhannya-2007-2016-1499396486>). Lajunya pertumbuhan penduduk yang mengakibatkan bertambahnya pembangunan perumahan. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan pembangunan di seluruh daerah di Indonesia, maka pemerintah Republik Indonesia memberikan kesempatan kepada daerah untuk berkembang, melalui otonomi daerah. Salah satu daerah dengan pembangunan yang pesat saat mengalami otonomi daerah, adalah Provinsi Kepulauan Riau.

Provinsi Kepulauan Riau merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan dua negara yaitu Malaysia dan Singapura di laut. Provinsi ini memiliki dua Kota dan empat Kabupaten yakni Kota Tanjung Pinang, Kota Batam, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Lingga, dan Kabupaten Bintan. Provinsi ini memiliki luas wilayah 252.301 kilometer persegi yang sebagian besar yakni 96 persen merupakan perairan dan terdiri dari gugusan kepulauan sebanyak 2.408 pulau. Provinsi Kepulauan Riau memiliki batas wilayah di sebelah Utara dengan Laut Natuna Utara; di sebelah Timur dengan Negara Malaysia dan Provinsi Kalimantan Barat; di sebelah Selatan dengan

Provinsi Sumatera Selatan dan Provinsi Jambi, dan di Sebelah Barat dengan negara Singapura, Malaysia, dan Provinsi Riau (<http://adenasution.com/2012/05/29/profil-provinsi-kepulauan-riau/>).

Menurut data Bappenas (2016), Pembangunan infrastruktur di wilayah Kepulauan Riau masih banyak mengalami masalah karena terbatasnya infrastruktur seperti sarana dan prasarana dasar permukiman, jaringan air bersih, sarana dan prasarana telekomunikasi dan transportasi menyebabkan wilayah ini memiliki aksesibilitas yang rendah dan terisolasi dari wilayah sekitarnya. Bila dibandingkan dengan negara tetangga Malaysia dan Singapura, maka kesenjangan infrastrukturnya terlihat semakin jelas. Fasilitas sosial dan umum untuk tingkat desa dan kecamatan yang lebih baik, dengan investasi infrastruktur yang lebih baik serta fasilitas transportasi dan telekomunikasi yang jauh lebih baik pula. Dengan jarak yang cukup jauh diantara satu daerah dengan daerah lainnya, dan minimnya barang-barang yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan pembangunan, membuat daratan Kepulauan Riau masih memiliki keterbatasan dalam menyediakan barang-barang yang dibutuhkan (<https://www.bappenas.go.id/id/berita-dan-siaran-pers/pembangunan-daerah-kepulauan-riau-fokus-konektivitas/>).

Kabupaten Karimun termasuk ke dalam wilayah yang sangat strategis untuk pengembangan kegiatan ekonomi. Letaknya berbatasan langsung dengan dua negara tetangga, yakni Malaysia dan Singapura, serta hanya disatukan dengan perairan Selat Singapura (*Phillip Channel*). Selain itu, wilayah administrasi Kabupaten Karimun berbatasan dengan Kota Batam, sebagian Kepulauan Riau dan sebagian wilayah Provinsi Riau. Berdasarkan aspek geostrategisnya, maka

Kabupaten Karimun menjadi salah satu dari empat kabupaten yang sebagian wilayahnya ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB) atau *Free Trade Zone* (FTZ). Dua kawasan FTZ lainnya adalah Bintan, dan Batam. Sayangnya, sampai saat ini, masalah pembangunan di Kabupaten Karimun masih terkendala sulitnya mendapatkan bahan bangunan yang digunakan untuk kegiatan pembangunan (www.ftzkepri.net: 2017 ).

Menurut Warta Karimun harga sejumlah material (bahan-bahan bangunan) di Kabupaten Karimun juga mengalami kenaikan, akibat kenaikan harga bahan bakar (BBM) beberapa waktu yang lalu. Sulaiman, pedagang bahan material di Meral mengaku, kenaikan harga bahan-bahan bangunan sejak tiga hari lalu. Kenaikan ini menyebabkan mereka kesulitan mendistribusikan bahan bangunan. Kenaikan harga sejumlah material ini dipicu dengan sulitnya transportasi ke Kabupaten Karimun, yang mengakibatkan banyak mengeluarkan biaya, terutama biaya angkutan. (<http://haluankepri.com/karimun/49279-harga-material-mengalami-kenaikan-.html>).

Tanjung Balai Karimun sebagai ibukota Kabupaten Karimun merupakan bagian dari wilayah perdagangan bebas seperti Batam dan di pulau tersebut terdapat sebuah toko usaha yang berposisi sebagai langganan pemasok dari PT Lotus Glassindo yang terletak di Komplek Bintang Mas, Jl. Laksamana Bintan Blok C No.8, Sungai Panas, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau 29432 dalam bidang aluminium. Nama toko yang berlangganan cukup lama adalah Toko Multi Jasa. Toko Multi Jasa menjual barang material seperti aluminium, kaca, akrilik, papan plastik, plaster kaca serta jasa pembuatan kusen, pintu, perabot rumah dan lain-lain. Toko ini terletak di Jalan Asia Afrika nomor 2, yang memang

merupakan wilayah jual-beli jasa pembuatan perabot rumah. Selain itu, Toko Multi Jasa juga menjual barang aksesoris pelengkapan yang dibutuhkan dalam proses pembuatan seperti karet jendela, roda pintu, baut, kunci, engsel, *blind rivert, handle, silikon*.

Di akhir tahun sebelumnya, Toko Multi Jasa kewalahan dalam melayani konsumen. Hal tersebut terjadi karena jumlah peningkatan pembangunan rumah yang semakin tinggi yang mengakibatkan kebutuhan terhadap pembelian material dan jasa pembuatan kusen, pintu dan perabot rumah ikut meningkat. Oleh karena itu, Toko Multi Jasa berencana untuk meluaskan usahanya dengan cara ekspansi yaitu membuka cabang di Jalan Taman Mutiara Karimun karena merupakan jalan utama perdagangan, maka para konsumen secara cepat dapat membeli bahan material, aksesoris atau jasa di lokasi yang terdekat.

Pemilihan bahan aluminium sebagai material utama yang dijual, disebabkan karena keunggulan yang dimiliki oleh bahan aluminium dibandingkan dengan bahan-bahan bangunan yang lain. Material aluminium sudah tidak asing lagi digunakan sebagai salah satu bahan pendukung mendirikan sebuah bangun. Material ini sering kali terlihat digunakan sebagai kusen jendela ataupun pintu yang biasanya menggunakan kayu sebagai bahan utamanya. Pemilihan bahan material aluminium untuk bangunan adalah dengan berbagai alasan. Pemilihan bahan material aluminium juga tidak lepas dari pertimbangan mengenai kelebihan dan kekurangan aluminium tersebut apabila diaplikasikan pada sebuah bangunan. Bahan aluminium memiliki cukup banyak kelebihan selain dari desain produk yang modern.

Berbagai kelebihan yang menjadikan bahan aluminium menjadi pilihan yang ditetapkan oleh Toko Multi Jasa adalah kusen berbahan aluminium merupakan produk pabrik, artinya bahan ini sangat mudah ditemukan, dimana ketersediaan bahan bisa dipastikan dari pada material lainnya. Pertimbangan memilih bahan aluminium adalah bahan ini tidak mudah keropos, tidak mudah memuai akibat perubahan suhu ruang ataupun cuaca. Dengan kata lain bahan aluminium awet dan tahan dalam jangka waktu yang lama. Kelebihan material aluminium adalah harga yang ditawarkan dipasaran jauh lebih murah dibandingkan bahan lainnya, misalnya bahan kayu. Walaupun harga relatif lebih murah, bukan berarti aluminium berkualitas buruk. Terbukti sudah banyak bangunan yang menggunakan bahan aluminium sebagai *frame* jendela atau pintu. Bahkan hampir seluruh *frame* ruangan menggunakan kusen aluminium. Dalam segi perawatan, bahan kusen aluminium sangat minim. Walaupun sering dibersihkan menggunakan air dan pembersih lainnya, warna pada bahan ini tidak mudah luntur. Desainnya sederhana serta modern sehingga sangat cocok di padukan pada bangunan yang juga bergaya modern. Selain itu, bahan aluminium lebih ringan dari bahan bangunan lainnya yang biasa digunakan sebagai kusen (<http://ajijayagypsum.com/>). Selain itu, pemilihan material aluminium juga dipilih karena akan memudahkan proses pengangkutan, karena relatif lebih ringan dan tidak memakan tempat seperti material kayu maupun besi.

Masalah kompetisi dengan toko bahan bangunan lain, merupakan salah satu masalah yang dihadapi oleh Toko Multi Jasa. Pada saat 34 tahun lalu, toko Multi Jasa merupakan satu-satunya toko yang menjual aluminium di daerah Karimun. Namun, seiring perkembangan, mulai muncul para pesaing yang

menjual produk yang hampir serupa. Untuk itu, Toko Multi Jasa harus menekan harga penjualan, sehingga profit yang dihasilkan untuk setiap penjualan barang juga akan mengalami pengurangan. Dalam jangka pendek, hal ini membuat para pembeli tetap berbelanja di Toko Multi Jasa, karena dianggap lebih murah dibandingkan dengan para pesaingnya. Namun, dalam jangka panjang, hal ini dapat memunculkan masalah, karena perusahaan kehilangan potensi keuntungan dari penjualan yang dilakukan.

Karena itu, pemilik perusahaan bermaksud dalam mengembangkan bisnis Toko Aluminium yang dimiliki ke Jalan Taman Mutiara Karimun karena daerah tersebut sudah di lengkapi dengan FTZ. Untuk itu, pemilik usaha harus dapat melakukan analisis kelayakan investasi, dengan tujuan untuk dapat melihat kesempatan yang dapat muncul dari Investasi pembukaan toko baru ini. Setiap investasi usaha atau perusahaan berusaha memperoleh keuntungan yang maksimal dari operasinya untuk meningkatkan dan memantapkan usahanya ditengah-tengah persaingan bisnis yang semakin ketat. Manajemen usaha perusahaan harus mengantisipasi dalam menentukan strategi baik dalam jangka panjang dan jangka menengah. Beberapa hal yang perlu diperhatikan perusahaan untuk menentukan strategi manajemen usahanya yaitu pengambilan keputusan investasi, perencanaan investasi, pengembangan usaha, dan pengambilan risiko investasi. Proses keputusan investasi merupakan proses keputusan yang berjalan terus menerus sampai tercapai keputusan investasi yang terbaik (Tandelilin, 2010:9).

Perusahaan dalam melakukan perkembangan investasi usaha harus mempertimbangkan biaya modal. Modal tersebut dapat diambil dari kekayaan sendiri atau pinjaman dari pihak lain. Tetapi keputusan yang dijatuhkan Toko

Multi Jasa adalah mengambil kekayaan sendiri sebagai modal untuk ekspansi karena untuk mengurangi resiko dari kerugian. Namun dalam pelaksanaannya harus tetap melakukan perhitungan yang sangat teliti untuk mencegah terjadinya kebangkrutan atau kerugian yang sangat besar dalam berinvestasi. Hal tersebut dapat dipecahkan melalui perhitungan *capital budgeting* mulai dari awal hingga waktu melaksanakan investasi.

Pentingnya Analisis *Capital Budgeting*, merupakan hal yang penting bagi pengembangan bisnis Alumunium ini. Hal ini membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian berjudul “Ekspansi Toko Multi Jasa di Tanjung Balai Karimun dengan Analisis *Capital Budgeting*”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, identifikasi masalah dirumuskan sebagai berikut.

1. Berapa jumlah investasi awal yang dibutuhkan untuk melakukan ekspansi di Toko Multi Jasa?
2. Berapa aliran arus kas untuk ekspansi di Toko Multi Jasa?
3. Apakah Toko Multi Jasa layak melakukan ekspansi?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas maka tujuan dan penelitian yang dilakukan pada Toko Multi Jasa adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui berapa jumlah investasi awal yang harus dibutuhkan untuk melakukan ekspansi di Toko Multi Jasa.



2. Mengetahui berapa jumlah arus kas untuk ekspansi di Toko Multi Jasa.
3. Mengetahui apakah Toko Multi Jasa layak melakukan ekspansi.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait.

1. Bagi Peneliti

Untuk dapat melakukan penelitian ilmiah yang sesuai dengan situasi yang dihadapi secara empiris

2. Bagi Toko Multi Jasa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan mengenai kegiatan *capital budgeting* sebelum investasi untuk pengembangan usaha dilakukan

3. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi masyarakat dimana menggunakan perhitungan *capital budgeting* untuk melakukan ekspansi.