

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penghasilan adalah hal yang dibutuhkan oleh semua orang. Ada banyak cara untuk mendapatkan penghasilan, antara lain adalah bekerja, menabung, dan berinvestasi. Cara yang paling menarik bagi beberapa orang adalah investasi karena mempunyai peluang mendapatkan *return* yang lebih besar dibandingkan bunga bank atau deposito. Namun disamping berpeluang mendapat *return* besar, investasi memiliki resiko yang besar pula. Alasan lain orang ingin berinvestasi adalah untuk mendapatkan *passive income*, sehingga tidak menyita waktu investor.

Perkembangan investasi di Indonesia semakin meningkat tiap tahun, hal ini ditandai oleh peningkatan jumlah investor saham di Indonesia sampai dengan Maret 2018 mencapai 1,21 juta *single investor identification* (SID), angka tersebut meningkat sebesar 8,34% dibandingkan posisinya di akhir 2017 yaitu sejumlah 1,12 juta SID menurut catatan Bursa Efek Indonesia (BEI). Adanya perkembangan investasi ini menunjukkan aspek keuangan berperan dalam pengambilan keputusan investasi.

Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang (Sunariyah, 2014:4). Bentuk pengambilan keputusan investasi berdasarkan jenisnya mempengaruhi hasil yang diterima. Investasi dapat dilakukan di berbagai macam instrument

keuangan contohnya dalam bentuk saham, reksadana, dan obligasi. Investor selalu menginginkan *return* yang lebih besar dengan tingkat risiko yang rendah, semakin tinggi *return* yang didapatkan maka risikonya juga semakin tinggi. Pada kenyataannya tidak ada suatu investasi yang tingkat *return* tinggi disertai risiko yang rendah, karena *return* dan risiko bergerak searah, oleh sebab itu investasi dalam bentuk saham menjadi primadona karena *return* yang dapat dihasilkan lebih tinggi.

Salah satu alternatif investasi yang menarik bagi investor yaitu menanamkan modalnya pada bisnis di bidang kuliner yang sedang *booming*. Menurut Direktur Parama Indonesia Agni Pratama dalam CNN (*Cable News Network*) Indonesia mengatakan bahwa meningkatnya bisnis kuliner dipicu karena kebutuhan masyarakat di kota-kota besar. Selain itu, pola hidup masyarakat yang bekerja hingga malam hari membuat pekerja lebih sering memesan makanan ketimbang makan di rumah dan perilaku tersebut didukung oleh perkembangan teknologi dan internet.

Café X merupakan salah satu bisnis di bidang kuliner yang sedang *booming* atau naik daun di Indonesia. Hampir setiap orang mengetahui *brand* bisnis kuliner *Café X* ini. Menu makanan yang disediakan tergolong unik, harganya pun sesuai dengan kantong anak-anak muda kelas menengah ke bawah. “Nongkrong dan sosialisasi sekarang sudah menjadi kebutuhan bagi sebagian besar orang, tidak terkecuali remaja (usia sekolah), mahasiswa, eksekutif muda, bahkan sampai kakek nenek tidak ketinggalan tertular kebiasaan untuk kumpul bersama teman-teman, untuk sekedar bersosialisasi, reuni, dan membahas berbagai peluang bisnis bersama relasi-relasi mereka,”

kata salah satu *owner Café X*. Fenomena itulah yang menciptakan sebuah kebutuhan akan tempat yang nyaman dengan makanan yang enak dan harga terjangkau. Atas dasar itulah para *owner* mendirikan *Café X* dan menjadi salah satu pilihan bisnis investasi menarik bagi para investor yang ingin berinvestasi.

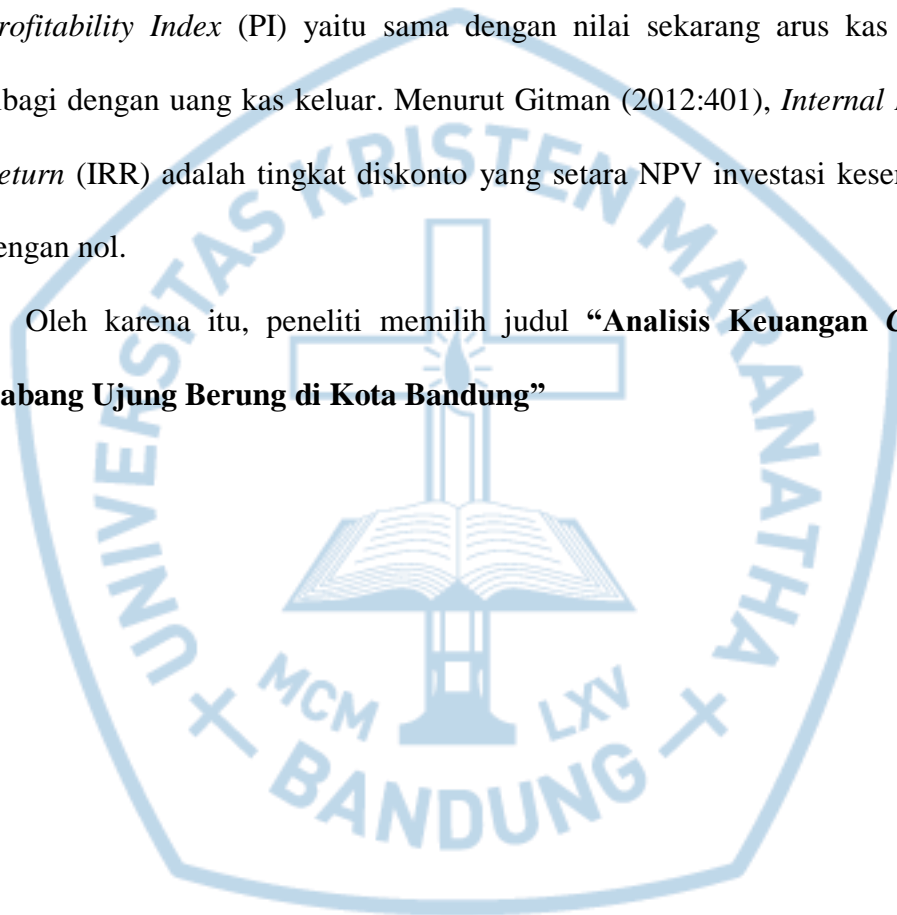
Mr. Y adalah investor dari salah satu cabang *Café X* di Kota Bandung. Sejak awal mendirikan *Café X*, para investor sepakat untuk sewa tempat selama tiga tahun dan sampai saat ini *Café X* sudah berdiri selama dua tahun tujuh bulan (sejak Februari 2016). Peneliti ingin menganalisis keuangan dari investasi *Café X* ini karena daerah tersebut semakin ramai atau maju, lokasi strategis (berada di jalan utama, tepat di seberang alun-alun sehingga sangat banyak dilalui pengendara setiap pagi dan sore) dan setelah diamati pun di daerah Ujung Berung tidak terdapat banyak *café*, namun menurut pengakuan *owner* omset yang di dapat tidak melebihi ekspektasi. Selain itu, para investor *Café X* diberi penawaran oleh pemilik tempat apakah ingin memperpanjang sewa tempat untuk dua tahun ke depan dengan harga Rp 180.000.000,- per tahun dan diberi tenggat waktu untuk memberi kabar maksimal di bulan ke-36 (Februari 2019). Maka dari itu, peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana prospek bisnis kuliner di daerah tersebut. Peneliti percaya analisis ini akan berguna bagi para investor sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan apakah akan memperpanjang sewa dan melanjutkan bisnis atau tidak.

Analisis keuangan yang akan dilakukan antara lain adalah meninjau tingkat *return* yang akan didapatkan, berapa lama pengembalian modalnya,

dan sebagainya menggunakan metode kriteria investasi seperti *net present value*, *payback period*, *profitability index*, dan *internal rate of return*.

Menurut Rangkuti (2012), *Net Present Value* adalah salah satu alat ukur untuk mengetahui profitabilitas investasi yang kita tanamkan. *Payback Period* adalah waktu atau periode yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (Rangkuti, 2012). Menurut Gitman (2012:399), *Profitability Index* (PI) yaitu sama dengan nilai sekarang arus kas masuk dibagi dengan uang kas keluar. Menurut Gitman (2012:401), *Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat diskonto yang setara NPV investasi kesempatan dengan nol.

Oleh karena itu, peneliti memilih judul “**Analisis Keuangan Café X Cabang Ujung Berung di Kota Bandung**”



1.2 Identifikasi Masalah

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

- Bagaimana kondisi keuangan investasi *Café X* cabang Ujung Berung yang sudah berjalan selama dua tahun tujuh bulan menggunakan metode *Net Present Value*, *Payback Period*, *Profitability Index* dan *Internal Rate of Return*?
- Apakah *Café X* layak untuk memperpanjang sewa tempat di tahun ke- 4 dan 5 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Untuk menganalisis kondisi keuangan investasi *Café X* cabang Ujung Berung yang sudah berjalan selama dua tahun tujuh bulan menggunakan metode *Net Present Value*, *Payback Period*, *Profitability Index* dan *Internal Rate of Return* tersebut layak atau tidak untuk dilanjutkan.
- Untuk mengetahui *Café X* layak atau tidak memperpanjang sewa tempat di tahun ke- 4 dan 5.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki kontribusi baik yaitu:

1. Untuk Perusahaan

Sebagai sumbangan pemikiran untuk perusahaan sebagai alat bantu alternatif dalam menilai kembali kinerja perusahaan.

2. Untuk Investor

Sebagai evaluasi dan bahan acuan bagi para investor dalam mengambil keputusan dan meningkatkan strategi bisnis *Café X* di tahun-tahun berikutnya.

3. Untuk Peneliti Selanjutnya

Agar peneliti selanjutnya dapat menggunakan penelitian ini sebagai tambahan literatur maupun referensi mengenai analisis investasi bisnis.

