

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era sekarang, industri Café di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat, tidak hanya di kota-kota besar tetapi juga di daerah-daerah kecil seperti Pati, sebuah kabupaten di Jawa Tengah yang sedang berkembang. Café atau kedai kopi kini telah bertransformasi dari sekadar tempat untuk menikmati kopi menjadi ruang sosial yang penting, di mana berbagai lapisan masyarakat, terutama generasi muda, dapat berkumpul, berdiskusi, dan bekerja. Perkembangan tidak hanya mencerminkan perubahan gaya hidup masyarakat, tetapi juga memberikan dampak signifikan terhadap sektor ekonomi dan pariwisata lokal.

Menurut Hansen & Mowen (2009;6) fungsi manajemen mencakup tiga hal perencanaan, pengendalian, dan pengambilan keputusan bukan masalah yang mudah bagi manajer untuk menjalankan fungsi manajemen. Untuk mencapai hal tersebut mengingat dalam mengelola perusahaan manajer harus membuat perencanaan untuk pengambilan keputusan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Pengambilan keputusan jangka pendek yang disebut pengambilan keputusan taktis adalah proses memilih antara berbagai alternatif yang harus dilakukan dalam jangka waktu pendek (Hansen & Mowen, 2009;576). Pengambilan keputusan jangka panjang adalah proses memilih antara berbagai alternatif yang memiliki implikasi jangka panjang (Hansen & Mowen,

2009;576). Menurut Mulyadi (2001;284) investasi adalah keuntungan di masa depan yang diperoleh dari pengaitan sumber-sumber dalam jangka panjang.

Menurut Garrison dkk. (2012;580) jenis-jenis pengambilan keputusan jangka panjang meliputi Keputusan Investasi Modal, Keputusan Ekspansi, Keputusan Pengembangan Produk, Keputusan Outsourcing dan Keputusan Mengganti Aset. Keputusan jangka panjang ini merupakan contoh keputusan investasi modal. Keputusan investasi modal berkaitan erat dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, serta penggunaan kriteria tertentu untuk memilih aktiva jangka panjang (Hansen & Mowen, 2009;130). Penganggaran modal (*capital budgeting*) menggambarkan perencanaan jangka panjang seperti invesatsi dalam peralatan baru, penggantian asset, perluasan fasilitas, invesatsi program pelatihan karyawan atau pengeluaran untuk meningkatkan efisiensi proses dan mengurangi biaya masa depan (Horngren & Foster, 2006;3). Dalam hal ini manajer mempunyai peranan penting dalam memutuskan apakah suatu investasi modal akan menghasilkan keuntungan atau memberikan pengembalian modal awal

Hal ini juga terjadi pada Perusahaan yang bergerak di bidang Café, Roemah Tjerita merupakan sebuah Kedai Kopi yang berada di Jl. Panglima Sudirman, Tayu Kulon, Kecamatan Tayu, Kabupaten Pati, Jawa Tengah. Kedai Kopi ini sudah buka sejak Tahun 2021 dan mengusung tema rumah Joglo yang unik dan berbeda dari Café lainnya. Menu yang ditawarkan meliputi berbagai jenis kopi seperti Americano dan Vietnam Drip, serta hidangan khas Jawa yang selaras dengan konsepnya. Roemah Tjerita menawarkan produk dengan harga

terjangkau tanpa mengorbankan kualitas. Dalam Tiga tahun terakhir, kedai ini berhasil meningkatkan pendapatannya. Melihat pertumbuhan dan minat yang terus meningkat dalam 3 Tahun terakhir, pemilik Roemah Tjerita berencana untuk membuka cabang baru di Kota Pati.

Café-Café yang berdiri di Pati memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi konsep, desain interior, hingga menu yang disajikan, yang disesuaikan dengan selera dan kebutuhan pasar lokal. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan mengenai faktor-faktor apa saja yang mendorong keberhasilan bisnis Café di Pati dan bagaimana bisnis tersebut beradaptasi dalam persaingan yang semakin ketat. Selain itu, penting untuk meninjau sejauh mana keberadaan Café memberikan kontribusi terhadap perkembangan ekonomi daerah, menciptakan lapangan kerja, dan mendukung sektor kreatif lokal.

Tabel 1.1

Jumlah Café/Restoran menurut kecamatan

Wilayah	Jumlah Café/Restoran dll menurut Kecamatan		
	2020	2021	2022
Kabupaten Pati (Mencakup 21 kecamatan)	101	1.808	1.906
Pati	44	486	553
Tayu	4	49	52

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Pati

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan jumlah Café, restoran, dan usaha sejenis di bidang *food and beverage* di Kabupaten Pati dan dua kecamatan yang termasuk di dalamnya, yakni Kecamatan Pati dan Kecamatan Tayu, selama tiga tahun dari 2020 hingga 2022.

Secara keseluruhan, jumlah Café dan restoran di Kabupaten Pati mengalami pertumbuhan pesat. Pada tahun 2020, hanya tercatat 101 usaha, tetapi meningkat tajam menjadi 1.808 pada tahun 2021, dan terus bertambah menjadi 1.906 pada tahun 2022. Selanjutnya di kecamatan pati kota, jumlah usaha makanan juga mengalami peningkatan yang signifikan. Pada tahun 2020, terdapat 44 Café atau restoran. Angka tersebut melonjak menjadi 486 pada tahun 2021 dan bertambah lagi menjadi 553 pada tahun 2022. Dan yang terakhir yaitu, Kecamatan Tayu, jumlah usaha Café dan restoran juga menunjukkan peningkatan meski tidak secepat Kecamatan Pati. Pada tahun 2020, hanya ada 4 usaha, namun pada 2021 jumlahnya naik menjadi 49, dan sedikit bertambah menjadi 52 pada tahun 2022.

Berdasarkan dari Laporan Badan Pusat Statistik Pati (2023), data ketenagakerjaan di Kabupaten Pati tahun 2022, menyatakan bahwa jumlah pekerja, baik di sektor formal maupun informal, cukup signifikan. Tercatat ada 147.173 buruh tidak tetap, 112.705 orang yang memiliki usaha sendiri, dan ribuan pekerja kantoran yang tersebar di berbagai sektor. Selain itu, dengan banyaknya siswa dan mahasiswa, kedai kopi dapat menjadi tempat yang ideal bagi mereka untuk berkumpul, belajar, atau menyelesaikan tugas.

Dengan populasi produktif yang besar dan beragam, serta kebutuhan akan tempat yang nyaman untuk bekerja atau bersantai, pembukaan cabang kedai kopi di Pati memiliki peluang yang sangat menguntungkan. Hal ini didukung oleh tren meningkatnya jumlah pekerja dan pelajar yang membutuhkan tempat untuk bersosialisasi atau bekerja di luar rumah. Industri Café di Pati kota sendiri

berkembang pesat berkat kepadatan penduduk dan posisinya sebagai pusat administrasi kota serta banyaknya Lembaga Pendidikan mulai dari TK, SD, SMP, SMA/SMK, hingga Perguruan Tinggi membuat kota Pati sangat berpeluang untuk dijadikan tempat membuka bisnis.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, manajer membutuhkan informasi yang relevan dan akurat untuk mendukung proses pengambilan keputusan. Informasi tersebut sangat penting agar manajer dapat menganalisis situasi secara menyeluruh, mempertimbangkan dan akhirnya mengambil keputusan yang tepat serta efektif.

1.2 Rumusan Masalah

Keputusan investasi jangka panjang berhubungan dengan perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, dan penetapan beberapa kriteria untuk menentukan aset jangka panjang yang akan dipilih. Menurut Hansen & Mowen (2009;564), keputusan investasi jangka panjang mempunyai dua karakteristik, yaitu melibatkan dana yang cukup besar, dan umur ekonomis aset panjang, sehingga aset dapat didepresiasi. Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah penelitian adalah apakah rencana pembukaan cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita layak untuk dilaksanakan.

1.3 Batasan Masalah

1. Metode Analisa yang digunakan adalah Metode *Net Present Value (NPV)*
2. Rencana pembukaan cabang Roemah Tjerita dikatakan layak apabila NPV bernilai positif, Nilai nya di katakan positif jika nilai sekarang arus kas

masuk lebih besar dari nilai sekarang arus kas keluar. Menurut Hansen & Mowen (2009;569), berikut rumus perhitungan metode NPV:

$$NPV = \left(\sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1+r)^t} \right) - C_0$$

3. Umur Ekonomis yang digunakan adalah 5 Tahun
4. Rencana Investasi akan di danai dengan modal sendiri, maka *Discount Factor* di tentukan berdasarkan rata-rata *Return On Investment* selama 3 Tahun terakhir.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan untuk menganalisis kelayakan rencana pembukaan cabang baru Kedai Kopi Roemah Tjerita di Pati Kota.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah dikemukakan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan tambahan serta kontribusi terhadap literatur mengenai pengambilan keputusan investasi dan pengembangan bisnis, khususnya dalam industri kedai kopi. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memperkaya teori terkait strategi bisnis dan manajemen usaha, serta menjadi bahan pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan terkait rencana investasi atau pengembangan usaha Kedai Kopi Roemah Tjerita.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Objek Penelitian

Objek Penelitian adalah Kedai Kopi Roemah Tjerita yang bergerak di bidang *Food and Beverage*. Kedai Kopi Roemah Tjerita terletak di Jl. Panglima Sudirman, Tayu Kulon, Kec. Tayu, Kabupaten Pati, Jawa Tengah.

1.6.2 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian adalah studi kasus. Penelitian akan difokuskan pada masalah yang di hadapi oleh Kedai Kopi Roemah Tjerita terkait dengan Analisis kelayakan Pembukaan Cabang.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Wawancara

Dalam Wawancara, akan diajukan beberapa pertanyaan kepada pihak Pelaku Usaha, Manajer, dan Pihak lainnya, seperti rencana lokasi pembukaaaan, investasi awal nya (Biaya sewa, renovasi, *maintenance*, aktiva tetap, dan hal lainnya yang berkaitan dengan investasi awal), dan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dalam rencana pembukaan cabang kedai kopi Roemah Tjerita.

2. Observasi

Teknik Observasi dilakukan dengan mengamati atau berkunjung secara langsung ke lapangan dengan memperhatikan hal-hal yang akan berguna untuk penelitian yang akan dilakukan.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi diterapkan dengan cara mengumpulkan data dari berbagai dokumen yang relevan, seperti dokumen yang memuat gambaran umum perusahaan, serta data biaya yang terkait dengan produk. Proses ini mencakup terhadap berbagai sumber informasi, seperti catatan pengeluaran operasional, pembelian bahan baku, dan lain nya, yang bertujuan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan mendukung dalam pengambilan keputusan.

1.6.4 Analisis Data

Setelah mengumpulkan data yang di perlukan,peneliti akan melakukan analisis data dengan langkah-langkah berikut:

1. Melakukan Identifikasi nilai Investasi awal dalam membuka cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita.
2. Menghitung rata-rata Inflasi dengan menggunakan data Inflasi 5 Tahun terakhir
3. Menghitung estimasi kas yang akan masuk pada saat Operasional selama 5 Tahun kedepan cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita.
4. Menghitung estimasi kas yang akan keluar pada saat Operasional selama 5 Tahun kedepan cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita.
5. Menentukan *Discount Rate* dengan menggunakan ROI selama 3 Tahun terakhir. Menurut Hansen & Mowen (2009;431), berikut merupakan rumus perhitungan ROI:

$$ROI = \left(\frac{\text{Operating income}}{\text{Average operating assets}} \right) \times 100$$

6. Menghitung Present Value aliran kas masuk dan kas keluar selama 5 Tahun berturut-turut
7. Menghitung perbedaan dari investasi awal dengan selisih dari nilai tunai kas yang masuk dan kas yang keluar.
8. Menilai layak atau tidak layak rencana investasi pembukaan Cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita dengan metode *Net Present Value*.

1.7 Sistematika Penulisan

Bab I berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, analisis data, dan sistematika penulisan.

Bab II menjelaskan landasan teori yang relevan dan mendukung penelitian ini terkait dengan kelayakan investasi. Pada Bab II akan dijelaskan konsep dasar tentang investasi, dan pengambilan Keputusan, Jenis pengambilan Keputusan investasi, Sifat dari Proyek Investasi, Kriteria penilaian kelayakan investasi dan Metode Penilaian kelayakan seperti *Payback Period*, *Accounting Rate of Return*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*, serta kelebihan dan kekurangannya.

Bab III membahas mengenai profil Kedai kopi Roemah Tjerita yang meliputi sejarah singkat, struktur organisasi, produk yang dijual, proses bisnis, gambaran investasi, dan biaya yang digunakan seperti Biaya Operasional, Biaya bahan baku, serta pendapatannya dalam 3 Tahun terakhir.

Bab IV menjelaskan hasil dari analisis dan pembahasan yaitu, investasi awal, estimasi pasar, estimasi volume penjualan, estimasi aliran kas yang masuk selama 5 Tahun, estimasi kas yang keluar selama 5 Tahun, menghitung rata-rata inflasi berdasarkan data inflasi 5 Tahun terakhir, menghitung dan menilaitunaikan aliran kas bersih, menghitung NPV, dan menilai kelayakan investasi.

Bab V membahas mengenai Kesimpulan dari penelitian serta saran yang diajukan dari penulis sebagai pertimbangan bagi pihak yang berkepentingan.

