

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Investasi dalam suatu usaha sangat diperlukan baik untuk usaha yang baru akan dimulai atau untuk memperluas usaha yang sudah ada. Tujuan dari didirikannya suatu usaha tak lain adalah untuk memperoleh keuntungan, meski ada beberapa usaha yang tujuannya bersifat sosial seperti panti asuhan, panti sosial dan lainnya. Adapun sebagian usaha yang tujuan keseluruhannya hanya untuk mendapatkan keuntungan, bagi perusahaan tersebut yang paling utama adalah beberapa lama pengembalian dana yang sudah mereka keluarkan untuk proyek kembali. Maka perlu dilakukan perhitungan untuk mengetahui proyek tersebut akan mengembalikan dana yang telah diinvestasikan jika tidak maka proyek tersebut sebaiknya jangan dijalankan karena hanya akan merugikan perusahaan. Untuk menilai Investasi yang dilakukan ini bisa dinyatakan layak atau tidak layak harus dilakukan analisis kelayakan investasi.

Sebelum keputusan investasi di ambil, Perlu ditentukan apakah proyek investasi tersebut layak atau tidak untuk dijalankan. Kelayakan investasi harus dipertimbangkan dengan beberapa aspek yang berhubungan dengan analisis investasi itu sendiri guna menentukan proyek tersebut bisa dikatakan layak atau tidak untuk direalisasikan. Melakukan analisis investasi adalah salah satu langkah penting dalam pengambilan keputusan. Analisis investarsi sendiri merupakan salah satu alat efektif untuk mengevaluasi investasi dari beberapa aspek antara

lain aspek hukum, aspek pasar, aspek keuangan, aspek operasi, aspek manajemen, aspek lingkungan. Aspek keuangan sering menjadi faktor utama kelayakan investasi, karena salah satu tujuan dilakukannya investasi adalah mendapatkan keuntungan (profit).

Fokus penelitian ini adalah analisis kelayakan investasi dan penerapannya pada pengambilan keputusan yang akan digunakan pada sebuah proyek. Keakuratan pada informasi dan data yang digunakan dalam melakukan analisis ini. Detail pada informasi yang digunakan sangat penting untuk mengambil keputusan investasi untuk mengurangi ketidakpastian perhitungan dengan detailnya informasi yang didapat. Informasi detail sangat mempengaruhi hasil dari analisis yang dilakukan untuk mendapatkan keputusan yang terbaik.

Salah satu investasi yang menjanjikan adalah dalam bidang bangunan karena bangunan adalah salah satu kebutuhan manusia setelah makanan dan pakaian. Bangunan tersebut bisa berupa rumah, ruko, pertokoan atau lainnya. Setiap saat pasti ada pembangunan, baik membangun bangunan dari awal maupun renovasi dan dalam tahun ke tahun pembangunan selalu berkembang juga berinovasi sehingga antar orang melakukan pembangunan bukan hanya untuk memenuhi kebutuhan untuk tempat tinggal tapi juga sebagai seni dan usaha. Hal ini membuat banyak pengusaha berminat untuk melakukan usaha di bidang bangunan salah satunya untuk pendirian toko bangunan.

Melihat adanya peluang tersebut CV. Ricky Jaya yang bergerak di bidang perdagangan barang bangunan merencanakan untuk memperluas usahanya guna menjangkau desa-desa yang jaraknya jauh dari pesaing yang bergerak di

bidang usaha yang sama. Berikut ini beberapa toko bangunan di Kec. Ngasem Kab. Bojonegoro.

Tabel 1.1
Daftar Toko bangunan di Kec. Ngasem Kab. Bojonegoro.

Nama Toko	Alamat
1. Toko Sumber Abadi	Jl Aipda Raw No. 289, Besaran
2. Toko Sumber Air	Jl Demang Kusumoyudo No 303, Besaran
3. Toko Sido Lancar	Jl Raya Ngasem- Kalitidu Km 13, Dukohkidul
4. Toko Sinar Bintang	Jl Raya Ngasem- Kalitidu Km 13, Dukohkidul
5. Toko Brilliant	Tunjung, Bareng
6. Toko Samudra	Jl Raya Ngasem- Kalitidu RT.001 Rw.001, Tunjung
7. Toko Abadi	Jl Raya Ngasem- Kalitidu Rt.002, Rw.001, Jepon
8. Toko Sinar Jaya	Jl Raya Ngasem- Kalitidu No.99, Jampet
9. Toko Ricky Jaya	Ringinanom, Trenggulunan

Sumber: Data olah dari google dengan pencarian toko bangunan wilayah

Tabel 1.1 menunjukan jika lokasi toko bangunan di Kecamatan Nagasem 8 dari 9 toko yang ada terletak di bagian utara Kecamatan Ngasem yaitu pada Desa Besaran, Desa Dukohkidul, Desa Bareng dan Desa Jampet bagian selatan hanya memiliki satu toko bangunan yaitu Toko Ricky Jaya yang merupakan toko dari CV .Ricky Jaya. Berdasarkan dari data tersebut peluang untuk memperluas usaha CV. Ricky Jaya yang akan di tempatkan di Desa Mediyunan Kec. Ngasem opsi ini dilakukan karena jarak pesaing yang cukup jauh tetapi memiliki pasar yang cukup menjanjikan.

Alasan lain memilih Desa Mediyunan Kec. Ngasem sebagai tempat perluasan usaha CV. Ricky Jaya yaitu dilihat dari jumlah penduduk di atas 10 tahun yang telah bekerja di Kecamatan Ngasem. Berikut berupa data jumlah penduduk berumur 10 tahun dan lebih menurut pekerjaan / lapangan pekerjaan di Kec. Ngasem.

Tabel 1.2
Data jumlah penduduk berumur 10 tahun dan lebih menurut pekerjaan / lapangan pekerjaan di Kec. Ngasem 2020

	Desa	Petani	Buruh	Peternak	Pedagang	PNS/ TNI/ POLRI	Pengusaha Industri RUTA	Jasa Perorangan
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Setren	771	1291	466	129	7	11	5
2	Trenggulunan	742	1286	562	169	6	12	3
3	Butoh	671	1987	527	96	7	9	6
4	Kalong	724	1572	548	126	12	11	7
5	Mediyunan	727	522	356	81	6	13	4
6	Ngadiluwih	813	851	487	131	10	17	5
7	Sendangharjo	1023	2465	886	236	9	19	6
8	Ngasem	609	803	285	3911	79	39	9
9	Bandungrejo	649	1233	374	59	6	11	3
10	Dukohkidul	679	1221	611	126	19	17	7
11	Sambong	319	615	392	73	4	8	4
12	Ngantru	657	1071	487	121	24	28	7
13	Tengger	652	789	384	86	7	13	4
14	Wadang	1929	2431	1102	206	15	52	8
15	Jampet	724	1177	559	134	15	22	6
16	Jelu	1062	1463	681	131	9	23	5
17	Bareng	1480	2711	1276	319	23	41	8
	Ngasem	14231	23488	9983	6134	258	346	97

Sumber : Katalog Kecamatan Ngasem Dalam Angka 2020

Tabel 1.2 Memberikan informasi bahwa jumlah penduduk Kecamatan Ngasem yang berumur di atas 10 tahun dan telah bekerja tersebut adalah calon konsumen. Jumlah rumah tangga yang tertera pada tabel 1.2 yang di jadikan acuan sebagai perluasan usaha yang akan dilakukan oleh CV. Ricky Jaya, karena dengan jumlah rumah tangga yang ada memberikan peluang untuk memperluas usaha toko bangunan di Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro. Indikator lain adalah luas tanah kering yang digunakan untuk bangunan di Kecamatan Ngasem Kabupaten bojonegoro.

Tabel 1.3
Luas tanah kering dan penggunaannya di Kecamatan Ngasem 2020 (Ha)

	Desa	Untuk Bangunan	Tegal Ladang	Lain-lain	Luas Desa	Hutan Negara
1	Setren	297,20	1203,10	-	1742,00	0
2	Trenggulunan	73,10	434,50	-	652,00	0
3	Butoh	498,57	778,83	-	1492,00	0
4	Kalong	157,45	205,25	-	484,00	0
5	Mediyunan	196,22	253,98	-	641,00	0
6	Ngadiluwih	143,40	278,90	-	496,00	0
7	Sendangharjo	154,54	535,76	-	959,00	0
8	Ngasem	415,30	265,40	-	788,00	0
9	Bandungrejo	168,63	939,95	-	1467,00	0
10	Dukohkidul	230,75	250,45	-	573,00	0
11	Sambong	190,00	171,60	-	440,00	0
12	Ngantru	189,10	208,50	-	489,00	0
13	Tengger	216,52	1100,48	-	1683,00	0
14	Wadang	211,40	390,60	-	918,00	0
15	Jampet	79,09	135,46	-	385,00	0
16	Jelu	209,20	100,80	-	713,00	0
17	Bareng	276,16	162,10	-	799,00	0
	Ngasem	3706,63	7415,66	0	14721,00	0

Sumber : Katalog Kecamatan Ngasem Dalam Angka 2020

Tabel 1.3 Memberikan informasi luas tanah yang digunakan untuk bangunan sebesar 3706,63 Ha atau 25% dari total luas Kecamatan Ngasem. Hal ini membuktikan bahwa masih belum banyak bangunan yang didirikan dan masih butuh pembangunan lagi. Sehingga memberikan peluang usaha yang cukup menjanjikan kepada CV. Ricky Jaya. Indikator lain CV. Ricky Jaya melakukan perluasan ini dengan melihat laporan laba bersih yang di ambil dari laporan Laba Rugi CV. Ricky Jaya.

Tabel 1.4
Data penjualan dan laporan laba tahun 2017-2020

Tahun	2017	2018	2019	2020
Penjualan	Rp 1,878,703,000	Rp 2,175,865,000	Rp 2,414,559,000	Rp 2,694,700,000
HPP	Rp 1,525,760,000	Rp 1,782,555,000	Rp 1,975,250,000	Rp 2,264,627,500
Laba kotor	Rp 352,943,000	Rp 393,310,000	Rp 439,309,000	Rp 430,072,500
Biaya-biaya	Rp 160,600,000	Rp 161,760,000	Rp 186,400,000	Rp 187,500,000
Laba Bersih Sebelum Pajak	Rp 192,343,000	Rp 231,550,000	Rp 252,909,000	Rp 242,572,500
Pajak	Rp 18,787,030	Rp 21,758,650	Rp 24,145,590	Rp 26,947,000
Laba Setelah Pajak	Rp 173,555,970	Rp 209,791,350	Rp 228,763,410	Rp 215,625,500

Sumber : Laporan laba rugi CV. Ricky Jaya

Tabel 1.4 menunjukan data penjualan dan laba tahunan yang diperoleh CV. Ricky Jaya dari tahun 2017-2020. Peningkatan laba pada tahun 2017 ke tahun 2018 sebesar Rp. 36,235,380, pada tahun 2018 ke tahun 2019 sebesar Rp.18,970,060 dan pada tahun 2019 ke tahun 2020 . keuangan CV. Ricky Jaya dalam keadaan sehat karena memperoleh laba dan mengalami peningkatan laba dari tahun ke tahun. Peningkatan keuntungan ini dijadikan salah satu alasan CV. Ricky Jaya untuk melakukan perluasan usaha.

Berdasarkan dari uraian di atas , maka penulis mengambil judul “ Analisis Kelayakan Investasi Rencana Ekspansi pada CV. Ricky Jaya”

1.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah yang ada pada penelitian ini adalah “Bagaimana kelayakan dari rencana perluasan usaha yang akan dijalankan oleh CV. Ricky Jaya di lihat dari aspek pemasaran dan pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan organisasi, aspek lingkungan dan aspek keuangan?”

1.3 Pembatasan Penelitian

Adapun batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pembahasan hanya pada 5 aspek antara lain aspek pemasaran dan pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek lingkungan dan aspek keuangan.
2. Wilayah pemasaran yang di bahas dalam penelitian ini adalah wilayah Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis aspek pemasaran dan pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek lingkungan dan aspek keuangan pada rencana perluasan yang akan dilakukan CV. Ricky Jaya.
2. Mengetahui apakah proyek rencana perluasan pada CV. Ricky Jaya ini layak atau tidak untuk dijalankan diutamakan dilihat pada aspek keuangan.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai bahan evaluasi CV. Ricky Jaya dalam pengambilan keputusan untuk melakukan proyek investasi.
2. Sebagai informasi dan sebagai bahan masukan bagi kreditor atau pihak bank dalam memberikan pinjaman sejumlah dana, barang ataupun jasa pada CV. Ricky Jaya.
3. Sebagai bahan dan rujukan pengembangan bagi penelitian selanjutnya.