

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Terdapat banyak bidang usaha yang ada di Indonesia, salah satunya bidang *food and beverages*. Rumah makan merupakan bagian dari bidang *food and beverages*. Suatu usaha pasti berharap untuk terus berkembang dan dapat bertahan. Dengan berkembangnya usaha diharapkan dapat mendatangkan keuntungan yang lebih besar bagi pelaku usaha. Dapat dilihat dari Tabel 1.1. perkembangan jumlah rumah makan di Daerah Istimewa Yogyakarta dari tahun 2016-2020 semakin bertumbuh.

Tabel 1.1. Jumlah Rumah Makan di Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2016-2020

Bidang Urusan	Elemen	Tahun					Satuan	Sifat Data	Sumber Data
		2016	2017	2018	2019	2020			
Pariwisata	Jumlah Rumah Makan	1.162	1.284	846	1.007	1.007	Unit	Tahunan	Dinas Pariwisata

Sumber: bappeda.jogjaprov.go.id

Semakin banyak rumah makan yang tumbuh, semakin banyak pula pesaing pada jenis usaha yang sama. Hal ini menandakan bahwa usaha rumah makan memiliki banyak tantangan yang dimulai dari perencanaan usaha dan ketika menjalankan rencana usaha tersebut. Walaupun dari tahun 2016-2020 jumlah rumah makan mengalami tren peningkatan, pada tahun 2021 menurut Ketua Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia Daerah Istimewa Yogyakarta pada CNN Indonesia mengatakan bahwa usaha *food and beverages* yang ada di Yogyakarta seperti restoran gulung tikar sebanyak 100 restoran akibat pandemi Covid-19.

Untuk dapat tumbuh dan bersaing dalam mencapai tujuan organisasi, perusahaan maka perlu menjalankan proses manajemen yang terdiri dari empat aktivitas, yaitu *decision making* (pengambilan keputusan), *planning* (perencanaan), *directing operational activities* (pengarahan aktivitas operasional), dan *controlling* (pengendalian) (Hilton & Platt, 2019). Pelaku usaha perlu untuk melakukan perencanaan yang matang ketika ingin memulai suatu usaha, salah satunya dengan pengambilan keputusan rencana investasi. Ketika mengambil keputusan investasi diantara beberapa pilihan alternatif, perusahaan perlu untuk mengambil alternatif yang terbaik dari alternatif yang ada. Informasi akuntansi manajemen yang baik akan berpengaruh pada kualitas pengambilan keputusan perusahaan.

Pengambilan keputusan investasi di antara beberapa alternatif dapat menjadi cara untuk mengantisipasi kerugian di masa depan. Menurut Hartono (2017), investasi adalah penundaan konsumsi sekarang untuk dimasukkan ke aktiva produktif selama periode waktu yang tertentu. Investasi pelaku usaha dapat bermacam-macam. Menurut Srivastava (2018), klasifikasi utama yang pertama dari investasi adalah apakah dana digunakan pada aset real atau aset keuangan. Investasi pada aset real seperti emas, batu, komoditas, tanah, dan lainnya, sedangkan investasi pada aset keuangan seperti saham, obligasi, deposito tetap, dan lain-lain.

Anna Astuti salah satu pelaku usaha bidang *food and beverages* yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta sudah membangun usahanya sejak tahun 1990. Bu Anna membuka usahanya dengan sistem berdasarkan pesanan. Proses produksi berada pada rumah pribadi Bu Anna untuk menyelesaikan pesanan. Menu pesanan

makanan yang Bu Anna sediakan hingga saat ini adalah ayam goreng kremes, ayam bacem, sate ayam, bebek goreng kremes, dan bebek bacem.

Setelah 32 tahun menjalankan usahanya, Bu Anna ingin membuka sebuah rumah makan dengan nama Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna. Omzet penjualan yang meningkat pada awal tahun 2022 setelah mengalami penurunan penjualan akibat pandemi Covid-19 semakin mendorong keinginan Bu Anna untuk membuka rumah makan. Rencana lokasi rumah makan di daerah sekitar Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY). Berdasarkan hasil wawancara, Bu Anna memilih daerah sekitar UMY karena daerah dinilai strategis untuk membuka rumah makan. Daerah UMY memiliki banyak penduduk dan juga banyak terdapat beberapa universitas. Bu Anna melihat potensi kegiatan perkuliahan mahasiswa yang sudah mulai luring terbatas akan mendatangkan konsumen pada rumah makannya. Bu Anna berencana untuk sewa ruko atau rumah joglo untuk membuka rumah makannya. Harga sewa ruko sebesar Rp39.000.000 per tahun tanpa adanya fasilitas tambahan, sedangkan harga sewa rumah joglo sebesar Rp65.000.000 per tahun dengan fasilitas mendapat meja makan, kursi makan, dan 1 kulkas.

Berdasarkan uraian diatas, Bu Anna yang berencana membuka Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna dihadapkan pada pengambilan keputusan rencana investasi sewa ruko atau rumah joglo. Berbedanya harga sewa dan juga fasilitas yang didapatkan perlu dinilai secara benar mana yang lebih menguntungkan bagi Bu Anna. Rencana investasi sewa tempat sebaiknya dinilai dengan tepat agar tidak menimbulkan kerugian di masa depan dan juga menjaga keberlangsungan usaha. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul

“ANALISIS RENCANA INVESTASI SEWA RUKO ATAU RUMAH JOGLO PADA RUMAH MAKAN AYAM GORENG BU ANNA”

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Apakah sebaiknya Bu Anna memilih rencana investasi sewa pada ruko atau rumah joglo untuk pembukaan Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna?

1.3. Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Investasi sewa ruko atau rumah joglo Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna hanya dilihat dari aspek keuangan.
2. Harga sewa ruko sebesar Rp39.000.000 per tahun tanpa adanya fasilitas tambahan.
3. Harga sewa rumah joglo sebesar Rp65.000.000 per tahun dengan fasilitas mendapat meja makan, kursi makan, dan 1 kulkas.
4. Estimasi aliran kas masuk dan keluar dilakukan selama 5 tahun (2022-2026).
5. Metode analisis data yang digunakan adalah *Net Present Value* (NPV).
6. Kriteria aktiva tetap yaitu memiliki umur manfaat lebih dari satu tahun dengan harga lebih dari Rp1.000.000.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk membandingkan rencana investasi sewa ruko atau rumah joglo yang akan dilakukan oleh Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna dari aspek keuangan.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna sebagai pertimbangan untuk rencana investasi sewa tempat usaha. Pemilihan keputusan investasi yang tepat diharapkan dapat mendatangkan keuntungan yang lebih besar bagi Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah studi kasus. Penelitian studi kasus menyelesaikan suatu permasalahan yang terjadi pada penelitian.

1.6.2. Objek dan Subjek Penelitian

Objek menurut Hartono (2016) merupakan suatu entitas yang akan diteliti. Objek dapat berupa perusahaan, manusia, karyawan dan lainnya. Objek pada penelitian ini adalah adalah rencana investasi sewa ruko atau rumah joglo yang akan dilakukan oleh Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna.

Menurut Hartono (2016), subjek penelitian merujuk pada siapa yang akan dijadikan sebagai sumber data atau sumber informasi oleh peneliti. Subjek pada penelitian ini adalah Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna.

1.6.3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

Data primer didapatkan dari observasi dan wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan dari dokumentasi.

1.6.4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian meliputi:

1. Observasi

Penulis melakukan tinjauan secara langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang dibutuhkan pada penelitian.

2. Wawancara

Penulis melakukan wawancara dengan memberikan sejumlah pertanyaan kepada pemilik Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna.

3. Dokumentasi

Penulis melakukan dokumentasi dengan melihat data yang dimiliki Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna.

1.6.5. Metode Analisis Data

1. Mengidentifikasi nilai investasi awal dalam membuka rumah makan pada ruko dan rumah joglo.
2. Mengestimasi aliran kas masuk dalam membuka rumah makan pada ruko dan rumah joglo.
3. Mengestimasi aliran kas keluar dalam membuka rumah makan pada ruko dan rumah joglo.
4. Menghitung aliran kas bersih pada ruko dan rumah joglo.
5. Menentukan *discount rate* yang digunakan pada penelitian.
6. Menilai keputusan investasi dengan metode *Net Present Value* (NPV) pada ruko dan rumah joglo.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

BAB I berisi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : ANALISIS RENCANA INVESTASI

BAB II berisi paparan teori yang digunakan pada penelitian yang terdiri dari investasi dan metode *Net Present Value* (NPV).

BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

BAB III berisi sejarah usaha dan rencana investasi

BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

BAB IV berisi hasil analisis data dan pembahasan hasil analisis data.

BAB V : KESIMPULAN DAN IMPLIKASI MANAJERIAL

BAB V berisi kesimpulan dan implikasi manajerial atas penelitian.