

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini, di Kota Batam tersedia tempat berbelanja dengan mudah seperti contoh minimarket. Di Kota Batam terdapat minimarket yang berdiri dengan tunggal dan ada yang berupa cabang (*Franchise*). Minimarket yang berdiri dengan tunggal atau berdiri sendiri tanpa membuka cabang diluar Kota Batam seperti minimarket-minimarket yang ada. Minimarket yang sejenis cabang atau *franchise* dikenal dengan nama Indomaret dan Alfamart. Indomaret dan Alfamart tersebar di kawasan di Kota Batam dengan jumlah yang banyak.

Minimarket menyediakan kebutuhan sehari-hari bagi konsumen. Dengan kehadiran minimarket dapat mempermudah konsumen dalam membeli kebutuhan sehari-hari tanpa berangkat ke supermarket atau ke mall. Minimarket tentu memiliki pelayanan yang diberikan kepada konsumen yang berbelanja di tempat. Bisnis yang dijalankan minimarket tergantung pada kondisi pasar di mana konsumen berada. Dengan berdirinya sebuah usaha tentu diperhatikan terlebih dahulu di mana pasar yang merupakan pasar potensial sebuah minimarket.

Minimarket Golden Lucky Shop merupakan sejenis usaha jual beli yang menyediakan kebutuhan sehari-hari. Minimarket terletak di Kawasan Nagoya di bawah Holiday Hotel yang berdiri sejak tahun 2015. Kawasan Nagoya dikenal dengan kedatangan banyak wisatawan baik wisatawan mancanegara atau

wisatawan lokal. Minimarket ini menyediakan oleh-oleh khusus yang biasanya dibeli oleh wisatawan yang berkunjung. Oleh-oleh yang disediakan seperti kaos bermotif “Jembatan Barelang”, gantungan kunci, coklat-coklat dan kue-kue. Kemudian kebutuhan yang tersedia selain oleh-oleh adalah kebutuhan yang dibutuhkan konsumen setiap harinya seperti beras.

Jam operasional Minimarket Golden Lucky Shop yaitu pukul 08:00 hingga 20:00 WIB pada Hari Senin sampai Minggu . Minimarket Golden Lucky Shop terdiri atas 2 loket yang disewakan di bawah Holiday Hotel. Holiday Hotel menyediakan loket yang berada di lantai dasar hotel untuk disewakan kepada pengusaha. Pada loket yang ada, terdapat usaha tempat penukaran valuta asing, usaha *collection* yang menyediakan tas dan parfum, toko komputer yang menyediakan perangkat komputer dan Minimarket Golden Lucky Shop. Jumlah loket yang diinginkan bagi setiap usaha ditentukan oleh pengusaha seperti Minimarket Golden Lucky Shop yang menyewa 2 loket Holiday Hotel.

Dengan berjalannya usaha tersebut dengan 2 loket yang disewa, terdapat beberapa masalah yang dihadapi. Salah satu masalah pada minimarket tersebut adalah ruang untuk meletakkan produk-produk semakin sempit sehingga produk disusun secara rapat-rapat. Ketika konsumen berbelanja, produk yang terpajang bisa saja jatuh dikarenakan oleh konsumen yang mengenai produk tersebut. Sehingga produk yang sudah jatuh dengan frekuensi banyak kali dapat menyebabkan kualitas produk menurun. Produk yang jatuh dikarenakan ruang sempit sehingga konsumen merasa kurang nyaman saat berbelanja. Konsumen yang membeli produk yang telah berkali-kali jatuh juga dapat merugikan

konsumen. Minimarket Golden Lucky Shop memiliki banyak konsumen yang berbelanja sehingga produk yang disediakan harus mencukupi. Ruang untuk meletakkan produk yang memiliki ukuran yang besar seperti produk dalam karton seperti AQUA Botol, air galon, dan beras kemasan karung memerlukan ruang yang cukup besar. Akan tetapi ruang untuk meletakkan produk berdimensi besar kurang memadai. Akibat dari hal tersebut, kepuasan konsumen akan terpengaruhi dikarenakan konsumen ingin membeli produk tanpa menunggu pemesanan. Kepuasan konsumen merupakan hal yang penting dalam berbisnis. Untuk itu, Minimarket Golden Lucky Shop ingin melakukan pengembangan usaha tersebut dengan memperluas lokasi usaha tersebut.

RSGM FKG Universitas Mahasaraswati melayani pasien untuk meningkatkan mutu pelayanan dengan cara memberikan pelayanan medik dan mulut. Untuk meningkatkan mutu pelayanan maka RSGM ingin melakukan pengembangan Rumah Sakit Gigi dan Mulut dengan memerlukan investasi tambahan. Sehingga dilakukannya studi kelayakan karena investasi yang ditanamkan dalam jumlah besar dan besar pula resikonya (Arwati, Sedana, & Artini, 2016: 1461).

Selama berdirinya usaha minimarket ini, belum pernah melakukan pengembangan usaha. Diketahui bahwa usaha yang dilakukan Minimarket Golden Lucky Shop memiliki keadaan stabil dan cenderung mengalami kenaikan pendapatan setiap tahunnya. Pengembangan usaha dapat dilakukan oleh pihak Minimarket sehingga memperoleh pendapatan tambahan dari sebelumnya. Minimarket Golden Lucky Shop ingin melakukan pengembangan usaha yang

telah berjalan di Kawasan Nagoya. Pengembangan usaha yang dilakukan ialah sejenis memperluas usaha yang pada awalnya terdapat 2 loket menjadi 3 loket yang tersedia. Pada Tabel 1.1 disajikan penjualan pada Minimarket Golden Lucky Shop Tahun 2015-2018.

Tabel 1.1 Data Penjualan Minimarket Golden Lucky Shop Tahun 2015-2018

Tahun	Penjualan	
2015	Rp	3.246.573.100
2016	Rp	3.734.017.900
2017	Rp	4.248.160.800
2018	Rp	4.749.139.600

Pada saat hendak mengembangkan usaha tentu perlu dilakukannya analisis kelayakan sehingga diketahui layak atau tidaknya melakukan pengembangan usaha tersebut. Kelayakan usaha dapat berupa kelayakan investasi yang dilakukan pada pengembangan usaha tersebut. Orang yang berinvestasi pada sebuah usaha, tentu memiliki harapan yaitu investasi memberikan hasil positif. Dalam tuntutan pengembangan bisnis seperti bertambahnya pelanggan maka perlu dilakukannya analisis kelayakan untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diberikan dari pengembangan usaha tersebut sehingga mengetahui kinerja bisnis saat dikembangkan (Cundara, Setyabudhi, & Putra, 2018: 60) .

Investasi perumahan masih banyak diminati oleh berbagai kalangan dikarenakan permintaan perumahan tersebut tinggi. Sehingga penjualan perumahan yang tinggi dapat melakukan pengembangan usaha baru Oleh karena itu adanya keuntungan yang menjanjikan sehingga dilakukan pengembangan usaha. Dan dilakukannya studi kelayakan untuk meminimasi resiko investasi(Hartanu & Firdausy, 2018: 36).

Minimarket Golden Lucky Shop yang hendak melakukan pengembangan usaha dalam bentuk perluasan (ekspansi) usaha yang memerlukan investasi tambahan. Berdasarkan paparan tersebut, penulis ingin melakukan penelitian terhadap kelayakan investasi pada pengembangan usaha. Adapun judul penelitian yang dibahas adalah “Analisis Kelayakan Investasi Pada Pengembangan Usaha Minimarket Di Golden Lucky Shop”.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah berdasarkan penjelasan dan paparan di latar belakang di atas adalah sebagai berikut:

1. Usaha Minimarket Golden Lucky Shop berjalan sejak tahun 2015 yang terdiri atas 2 loket yang disewakan di bawah Holiday Hotel.
2. Ruang yang tersedia untuk meletakkan produk-produk semakin sempit sehingga produk disusun secara rapat-rapat.
3. Pada saat berbelanja, produk yang terpajang jatuh karena tersenggol oleh konsumen. Hal ini dikarenakan ruang yang sempit.
4. Minimarket Golden Lucky Shop ingin melakukan pengembangan usaha dengan memperluas usaha yang dari awalnya 2 loket menjadi 3 loket. Diperlukannya investasi tambahan untuk pengembangan usaha minimarket tersebut.

1.3. Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini, ruang lingkup pembahasan penelitian dibatasi sehingga penelitian ini memiliki hasil yang lebih rinci dan terarah. Berikut dibawah ini merupakan batasan masalah yang diambil:

1. Dalam penelitian ini menggunakan aspek kelayakan bisnis yaitu aspek hukum, aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan.
2. Dalam aspek hukum, penelitian ini menggunakan faktor kelengkapan perizinan badan usaha.
3. Dalam aspek pasar, penelitian menggunakan metode peramalan jenis *trend linier* dan penerapan strategi *marketing mix*.
4. Dalam aspek teknis, penelitian ini menggunakan metode *factor rating* untuk menentukan lokasi pengembangan.
5. Dalam aspek manajemen, penelitian ini menggunakan manajemen yang berkaitan dengan sumber daya manusia.
6. Dalam aspek keuangan, penelitian ini menggunakan metode penilaian investasi yang terdiri dari metode *Payback Period*, metode *Net Present Value* (NPV), metode *Profitability Index* (PI) dan metode *Internal Rate Return* (IRR). Pada aspek keuangan, penelitian ini menggunakan data dalam bentuk laporan keuangan dengan periode 2015 hingga 2018 dalam bentuk per tahun.

1.4. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang berdasarkan pada paparan dan penjelasan di latar belakang, identifikasi masalah dan batasan penelitian yang telah dibatasi diatas adalah sebagai berikut:

1. Apakah investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop layak ditinjau dari aspek hukum?
2. Apakah investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop layak ditinjau dari aspek pasar?
3. Apakah investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop layak ditinjau dari aspek teknis?
4. Apakah investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop layak ditinjau dari aspek manajemen?
5. Apakah investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop layak ditinjau dari aspek keuangan?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop ditinjau dari aspek hukum.
2. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop ditinjau dari aspek pasar.

3. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop ditinjau dari aspek teknis.
4. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop ditinjau dari aspek manajemen.
5. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pada pengembangan usaha minimarket di Golden Lucky Shop ditinjau dari aspek keuangan.

1.6. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini, manfaat yang diharapkan adalah dapat memberikan manfaat lebih bagi pembaca. Manfaat penelitian dibagi menjadi dua bagian yaitu:

1.6.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tambahan bagi pembaca serta referensi bagi penelitian selanjutnya.

1.6.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan manfaat bagi penulis sehingga penulis belajar untuk meneliti suatu permasalahan yang ada di lingkungan kerja ataupun di lingkungan masyarakat sekitar.

2. Bagi Minimarket Golden Lucky Shop

Penelitian ini memberikan manfaat bagi Minimarket Golden Lucky Shop sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak minimarket dalam mengambil keputusan yang berhubungan dengan penelitian.

3. Bagi Pihak Universitas

Penelitian ini sebagai pengetahuan tambahan dan sebagai bahan referensi dan masukan bagi penelitian selanjutnya yang mengambil tema tentang analisis kelayakan investasi pada Fakultas Teknik dan Komputer Program Studi Teknik Industri.