

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Kopi

Kopi salah satu jenis tanaman, dimana perkebunan yang sudah lama dibudidayakan dan pasti memiliki nilai ekonomis yang lumayan tinggi. Kopi berasal dari Afrika, yaitu daerah pegunungan di Ethiopia. Namun, kopi sendiri baru dikenal oleh masyarakat dunia setelah tanaman tersebut dikembangkan di luar daerah asalnya, yaitu Yaman dibagian Selatan Arab, terdapat beberapa jenis yang ada di Indonesia, yang biasanya lebih dikenal di Indonesia kopi robusta, kopi arabika.¹⁶

B. *Coffee Roastery*

Konsep *coffee roastery* ini layaknya sebuah toko kopi yang berfokus pada pengolahan biji kopi mentah (*green bean*) menjadi biji kopi matang yang biasanya dalam dunia perkopian dinamakan (*roast bean*). Sistem yang diterapkan pada konsep ini adalah tak hanya menjual minuman kopi namun menjual beberapa olahan biji kopi yang pada alur sistem bisnis akan *suplay* atau melayani kedai kopi yang lainnya.¹⁷

C. Pengertian Kelayakan Investasi

Investasi adalah pengeluaran modal pada saat sekarang dengan tujuan untuk menghasilkan barang atau jasa yang bermanfaat atau yang ada nilai yang lebih besar dimasa yang akan datang, selama periode pengembalian dua tahun

¹⁶ Agus Slamet, Teknologi Kopi, Fakultas Teknologi UNUD, jurusan Ilmu Teknologi Pangan, 2021 Hlm 3.

¹⁷ Ramadhan fadhila, Nugraha cahyadi, *Pemodelan dan Simulasi Berbasis Agen Sistem Industri Food and Beverage*, 2014, vol 1,101-103

atau lebih. Secara umum investasi diartikan secara umum keputusan untuk membeli barang pada zaman sekarang untuk dibelikan dalam bentuk aktiva riil, (seperti tanah, rumah, mobil, dan lain sebagainya) atau dalam bentuk aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel dan sebagainya) dengan tujuan yang sama yaitu memberi manfaat di masa yang akan.

Investasi adalah suatu keputusan yang diambil oleh seseorang untuk mengalokasikan dana yang mereka miliki untuk memberikan keuntungan yang lebih banyak di masa yang akan datang. Perusahaan yang memiliki aktiva tetap akan menginvestasikan sumber dana tersebut dalam bentuk aktiva lancar dengan tujuan modal balik kembali dengan nilai yang lebih besar. Perbedaan aktiva tetap dan aktiva lancar adalah terletak pada dana perputaran yang ditanam. Investasi dalam aktiva lancar diharapkan dengan pengembalian dana yang secara singkat atau kurang dari satu tahun. Sebaliknya, dana yang diinvestasikan dalam bentuk aktiva tetap maka pengembalian dana yang akan diterima kembali secara keseluruhan dalam beberapa tahun dan pengembalian berangsur-angsur dengan depresiasi, karena itu setiap keputusan untuk investasi pada aktiva tetap memerlukan rencana yang seksama, ini sebabnya investasi memerlukan dana yang cukup besar nilainya dan dana tersebut memerlukan waktu yang cukup panjang, dalam hal investasi memerlukan perhitungan yang efisien, dan dalam hal investasi aktiva tetap berhubungan dengan *capital budgeting*.

Capital budgeting merupakan keseluruhan proses menganalisis untuk menentukan proyek tersebut bisa masuk apa tidak dalam proyek yang

menyangkut dana anggaran modal. Analisis *capital budgeting* biasanya digunakan untuk memecahkan masalah yang sangat penting yang telah dihadapi oleh manajemen, yaitu berupa proyek investasi yang anggaran dapat melebihi dari dana yang telah dikeluarkan. Keputusan dalam sebuah investasi yang berhubungan dengan *capital budgeting* memerlukan dana dan waktu yang panjang. *Capital budgeting* memerlukan alokasi dana atas waktu yang bertujuan untuk memaksimalkan *market value* dari *common stock* perusahaan, atau kata lain adalah meningkatkan kesejahteraan pemegang saham.¹⁸

Capital budgeting merupakan aspek yang sangat penting yang bertujuan untuk :

- a. Merupakan pengeluaran yang sangat penting (*substantial expenditure*)

Capital budgeting merupakan merupakan nilai yang sangat penting dan nilai yang besar. Pengeluaran ini dapat berupa pembelian mesin sampai untuk pengeluaran untuk aktivitas lain untuk kepentingan sarana pabrik (perusahaan).

- b. Menyangkut jangka panjang

Pengeluaran kepentingan *budgeting* untuk jangka panjang. Jika perusahaan telah mengeluarkan uang satu juta untuk pembangunan gedung, maka sulit untuk dibatalkan. Oleh sebab itu keputusan terlebih dahulu harus tepat dan akurat perhitungan apakah suatu tambahan

¹⁸ Simarmata, pendekatan sistem dalam Analisa Proyek Investasi dan Dasar Modal. Gramedia. Jakarta.2012, Hlm 30

kapasitas benar benar dibutuhkan dalam suatu masa yang akan untuk perusahaan.

- c. Suatu penjualan harus dengan ramalan penjualan (*Implied sales forecast*)

Keputusan soal *capital budgeting* merupakan pernyataan tidak langsung tentang ramalan penjualan di masa yang akan datang. Jika perusahaan tidak membangun gedung, mesin dan kebutuhan perusahaan lainnya, merupakan suatu bentuk kesalahan di masa yang akan datang, karena perusahaan tidak melayani kebutuhan pasar. Akibatnya perusahaan tidak memperoleh laba. Sebaliknya jika perusahaan membeli mesin, memperluas gedung, tetapi keputusan ini jika dibutuhkan maka perusahaan akan beroperasi dengan biaya tinggi yang akhirnya berdampak pada perhitungan yang lebih teliti untuk pengembaliannya. Oleh karena itu ramalan penjualan untuk jangka waktu 10-15 tahun ke depan harus dilakukan dan itu merupakan proses dari *budgeting*.¹⁹

D. Pengelolaan Investasi

Secara umum investasi dibagi menjadi dua bagian :

- a. Investasi pada aktiva riil (*real investment*)

Makna tentang teori investasi riil dengan teori investasi secara umum adalah upaya mengelola uang aset secara langsung atau jenis pada bidang usaha tertentu, misalnya mendirikan pabrik, mendirikan toko atau membentuk perusahaan atau bisa dengan dengan membeli tanah, emas dan

¹⁹ Wastam wahyu, KONSEP DASAR INVESTASI DAN PASAR MODAL, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, 2019, hlm 4

lain sebagainya, yang barang tersebut pada kemudian hari dijual kembali atau dapat keuntungan kembali. Investasi tersebut merupakan bentuk dari investasi riil secara nyata. (*real investment*).

b. Investasi finansial (*financial investment*)

Investasi finansial merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi, atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

c. Investasi pada aktiva keuangan (*financial asset*)

Investasi pada aktiva keuangan (*financial asset*) merupakan aset yang wujudnya tidak terlihat, dan tetap mempunyai nilai yang sama dengan aset secara nyata. Umumnya aset finansial ini dapat ditemukan di dunia perbankan dan juga pasar modal. Investasi di bagi menjadi dua golongan

1. Investasi uang yang tidak menghasilkan laba (*non profit investmen*)

Fenomena yang terjadinya investasi ini karena syarat kontrak yang telah disetujui, yang perusahaan mempertimbangkan laba dan rugi.

2. Investasi yang tidak di ukur labanya (*non-measureable provite investment*)

Investasi ini diartikan sebagai tujuan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan investasi dengan perhitungan yang sulit pada investasi tersebut.

d. Analisis pemasaran

Persaingan bisnis dengan industri yang sama menyebabkan banyak hal aspek yang sangat diperhitungkan termasuk pemasaran, dengan hal ini

merupakan nyawa dari suatu perusahaan agar tetap melanjutkan kelangsungan hidup suatu produk, maka hal itu analisis pemasaran merupakan aspek yang sangat penting dalam investasi yang panjang.

e. Aspek keuangan

Aspek keuangan akan menyangkut beberapa hal yang paling utama merupakan kebutuhan dana dan aktiva tetap, yang digunakan untuk modal kerja dan lain sebagainya. Aliran suatu kas masuk dan keluar menjadi bahan pertimbangan untuk penilaian kriteria investasi.

1. Jumlah kebutuhan dana

Jumlah dana yang digunakan untuk investasi aktiva tetap, dengan hal ini berupa penambahan aset mesin produksi dan modal kerja. Hal ini yang dibutuhkan berupa nilai harga aset yang akan digunakan berupa harga mesin dan biaya lainnya.

2. Sumber dana

Investasi yang akan dilakukan memerlukan *suplay money* (sumber dana) yang akan digunakan, beberapa sumber dana sebagai berikut :

a) Modal asing

Modal asing adalah modal yang bersumber dari luar perusahaan dan bersifat sementara dalam perusahaan. Bagi perusahaan modal yang berasal dari luar merupakan hutang dalam perusahaan yang harus dikembalikan.

b) Modal sendiri

Modal sendiri adalah suatu modal yang berasal dalam suatu perusahaan, yang diperoleh biasanya bersumber dari kas tabungan dalam suatu perusahaan, dengan proses dana yang ditanam dan perlu digunakan untuk suatu investasi.²⁰

²⁰ Bambang riyanto, DASAR PEMBELAJARAN PERUSAHAN, Yogyakarta, Yayasan Bakti Penerbit Gajah Mada, edisi ke 3, hlm 20

E. Kelayakan Investasi

Investasi adalah suatu pengorbanan *dollar* atau biaya untuk di masa yang akan datang. Pengertian di masa yang akan datang terdapat beberapa keseimbangan yaitu soal resiko dan tenggang waktu. Mengorbankan uang untuk masa datang artinya menanamkan uang yang suatu saat di masa yang akan datang bisa diambil hasilnya. Pengorbanan sekarang penggunaan uang yang dilakukan untuk investasi mengandung unsur ketidakpastian untuk uang yang dikeluarkan untuk investasi apakah sudah pasti benar-benar menghasilkan, dan pasti dimasa datang banyak perubahan terkait sifat-sifat tidak pasti seperti naiknya nilai inflasi dan lain sebagainya tergantung di masa yang akan datang.

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan menentukan apakah suatu usaha atau investasi tersebut layak untuk dijalankan akan memberikan manfaat lebih besar dibandingkan biaya yang akan dikeluarkan. Diartikan bahwa suatu kelayakan dapat mengukur untuk tingkat keuntungan terhadap suatu investasi, apakah suatu bisnis tersebut layak untuk di buat objek investasi apakah tidak.

F. Metode Penilaian Investasi

Metode ini untuk mengukur suatu kelayakan investasi apakah investasi tersebut layak atau tidak dilakukan, maka analisa secara teliti terhadap investasi tersebut. Berbagai metode kriteria-kriteria yang akan dijalankan terhadap suatu kelayakan investasi. Penilaian investasi dalam penyusunan suatu proyek yaitu :

a. *Payback period/ BEP (break event point)*

Payback period adalah suatu periode yang dilakukan untuk menutup kembali suatu investasi dalam jangka waktu yang sudah ditentukan dengan menggunakan proceeds atau aliran kas netto (*net cash flow*).

Pada suatu metode ini berdasarkan atas suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali sejumlah pengeluaran untuk tujuan investasi dengan menggunakan proses aliran kas netto (*net cash flow*). Dasar inilah yang dapat menggambarkan panjangnya suatu investasi agar dana dapat dikembalikan sepenuhnya, bila *cash flow* atau perolehan sama tiap tahunnya sama jumlahnya. *Payback period* dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi investasi dengan proses *cash flow* tahunan.

b. *Net Present Value*

Net Present Value atau NPV selisih *present value* pada keseluruhan *proceed* dan *present value* dari keseluruhan investasi. *Net Present Value*, metode ini memperhatikan *Time Value Of Money*, maka yang selalu digunakan untuk menghitung *Net present value* (NPV) adalah merupakan presentase atau *cash flow* yang di diskontokan atau dasar biaya modal (*cost of capital*), atau *rate of return* yang diinginkan. Metode ini pertama yang dihitung adalah nilai sekarang (*present value*) dari proceeds yang diharapkan atau *discount rate* tertentu. Jumlah *present value* dari keseluruhan proses selama usiannya dikurangi dengan *present value* dari keseluruhan proses selama usiannya dapat dikurangi dengan present value dari jumlah investasinya (*Initial investment*).

c. *Internal Rate Of Return*

IRR adalah suatu tingkat bunga yang menggambarkan suatu keuntungan tingkat proyek, dimana nilai sekarang *netto* dari sebuah ongkos proyek investasi, jumlahnya sama dengan biaya investasi. *Internal Rate Of Return* sebagai penilaian usulan investasi yang lain yang menggunakan *discount cash flow*, maka ialah yang bisa disebut dengan *Internal rate Of Return* (IRR). Pengertian *internal rate of return* itu sendiri dapat di definisikan sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan nilai sekarang an *proceeds* yang akan diharapkan akan diterima, sama dengan nilai sekarang dari pengeluaran modal pada dasarnya *internal rate of return* harus di cari *trial and eror* dengan serba coba-coba²¹.

G. Prinsip Syariah dalam Investasi

Prinsip adalah elemen pokok yang menjadi struktur atau kelengkapan sesuatu, berbeda dengan asas yaitu landasan atau dasar tempat berpijaknya sesuatu dengan tegak. Prinsip syariah yang ada pada tulisan ini adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan ekonomi dan bisnis yang berdasarkan fatwa dari suatu lembaga yang memiliki wewenang atau hak untuk mencetuskan fatwa tersebut dibidang syariah. Lembaga yang dimaksud disini adalah Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Namun dengan demikian perlu dijelaskan terlebih dahulu bahwa asas-asas fikih muamalah, karena investasi merupakan kegiatan tersendiri dalam islam yang disebut

²¹ *Ibid*, Hlm, 30

dengan *muammalah maliyah*, dan asas merupakan pijakan suatu prinsip, maka dirakumkan asas-asas fiqh muamalah sebagaimana yang dikatakan oleh Ahmad Azhar Basyir, adalah sebagai berikut :

- a. Pada dasarnya segala muamalah adalah mubah (boleh) kecuali ada dalil yang melarangnya atau mengharamkannya yang di tentukan oleh Allah dan Rosul.
- b. Muamalah dilakukan dengan sukarela tanpa mengandung unsur paksaan.
- c. Muamalah yang dilakukan harus dengan unsur pertimbangan suatu kemanfaatan dan menghindari *mudharat* (bahaya) dalam hidup masyarakat.
- d. Muamalah dilakukan dengan menegakkan unsur keadilan, menghindari Unsur-unsur penganiayaan dan kerugian, bahaya, celaka satu sama lain. Selain itu, ada beberapa prinsip syariah yang terkait investasi yang harus menjadi pegangan sebagai pihak investor dalam berinvestasi yaitu :
 - 1) Tidak mencari rezeki dengan cara berinvestasi disistem yang haram, baik dari segi objeknya, prosesnya, dan dipergunakan untuk hal-hal yang diharamkan
 - 2) Tidak menzdalimi dan tidak dizdalimi
 - 3) Menegakkan prinsip keadilan dari semua sektor pendanaan
 - 4) Transaksi dilakukan dengan menggunakan prinsip ridha sama ridha, tanpa ada paksaan
 - 5) Tidak ada unsur riba, perjudian, ketidakjelasan, penipuan, kerusakan, dan maksiat

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Islam boleh menganjurkan investasi tapi tidak semua boleh dilakukan terkait pada setiap unsur-unsurnya. Tujuannya adalah untuk mengendalikan manusia dari kegiatan yang membahayakan dan merugikan. Prinsip-prinsip di atas merupakan saripati dari sumber rujukan pertama yaitu Al Qur'an dan Hadist berisi sunnah Nabi Muhammad SAW, yang kemudian dikolaborasi oleh para ulama agar mudah difahami dan mudah diimplementasikan dalam kehidupan kegiatan ekonomi dan bisnis. Berdiri di atas asas yang sudah diatur oleh fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).²²

H. Penambahan Aset

Pengertian aset secara umum menyatakan bahwa aset adalah sumber daya yang dikuasai oleh perusahaan yang sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dimana manfaat masa ekonomi yang akan datang diharapkan oleh perusahaan. Aset perusahaan berasal dari transaksi atau peristiwa lain yang terjadi di masa lalu. Perusahaan biasanya memperoleh aset melalui pengeluaran berupa pembelian atau produksi sendiri.

Aset tetap adalah aset yang bersifat jangka panjang atau secara relatif memiliki sifat yang berjangka panjang. Aset ini merupakan aset berwujud karena memiliki bentuk fisik. Aset ini dimiliki dan digunakan oleh perusahaan dan tidak untuk dijual untuk perusahaan dan hanya sebagai operasional normal.

²² Elif pardiansyah, *Jurnal Ekonomi Islam*, Jakarta, Universitas Indonesia, 2017, 338-339

Aset tetap digolongkan menjadi dua bagian antara lain adalah :

a. Aset berwujud (*Tangible aset*)

Merupakan aset yang digunakan dalam jangka waktu lama dan bentuk fisiknya memberikan kegunaan dari aset tersebut, contohnya adalah tanah, bangunan, kendaraan, mesin, peralatan, batu bara, dan barang lainnya.

b. Aset tak berwujud (*Intangible Aset*)

Aset yang digunakan bukan karena fisiknya, tetapi karena kepemilikan atas aset tersebut sehingga kita memiliki hak untuk sesuatu. Contohnya hak paten, hak cipta, merk dagang, royalti dan lain sebagainya. Pengertian aset yang secara garis besar jika diambil intisarinya adalah bahwa aset tetap merupakan aset jangka panjang atau aset yang *relative* permanen, dimiliki dan digunakan atas hak perusahaan serta dimaksudkan yang mungkin di jual oleh perusahaan, serta beroperasi normal.

Secara garis besar karakteristik aset tetap adalah : Aset tersebut bisa dikatakan sebagai aset tetap jika memenuhi beberapa karakteristik ini:

- 1) Mempunyai wujud fisik
- 2) Tidak untuk dijual lagi
- 3) Memiliki nilai material, harga aset tersebut cukup signifikan
- 4) Memiliki masa manfaat ekonomi lebih dari tahun dalam pembukuan dan nilai manfaat ekonominya diukur dengan relevan

5) Aset digunakan operasional perusahaan dan tidak untuk dijual atau sebagai barang investasi

c. Tujuan aset tetap

Semakin pesatnya perkembangan yang dilakukan diberbagai sektor perusahaan atau industri yang didukung oleh kemajuan teknologi dan globalisasi pasar internasional dan berdampak pada timbulnya persaingan yang ketat antara perusahaan, khususnya yang bergerak dalam industri dibidang yang sama. Aset merupakan suatu pendukung disetiap industri dalam sebuah persaingan.²³

I. Target peningkatan produksi

a. Pengertian produksi

Produksi adalah salah satu aktivitas ekonomi yang menghasilkan hasil akhir atau *output* dari suatu proses yang membutuhkan beberapa masukan atau input. Sehingga kegiatan produksi merupakan sebuah kombinasi antara beberapa masukan atau *input* yang dalam arti bisa dinamakan faktor-faktor produksi yang nanti akan menghasilkan pengeluaran atau *output* agar nilai guna dan barang terus bertambah.²⁴

b. Faktor produksi

Suatu proses produksi dibutuhkan input dari faktor-faktor yang bisa menjalankan adanya suatu proses produksi itu sendiri, maka jika dalam

²³ Hendrianto, Tingkat Kesulitan Keuangan Perusahaan dan Konservatisme Akuntansi Indonesia, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi – VOL. 1, NO. 3, MEI 2012, hlm 63

²⁴ A, Lincoln, *Ekonomi Marjinal : Ekonomi Mikro Terapan Untuk Manajemen Bisnis*, Yogyakarta, 2012, hlm.20

suatu produksi itu tidak ada, maka produksi tersebut tidak bisa dijalankan. Faktor faktor tersebut adalah *capital* atau modal, *labour* atau tenaga kerja, *skill* atau keahlian, *land* atau tanah. *capital* atau modal yang biasanya terlintas biasanya adalah dalam bentuk uang, namun juga bisa dalam bentuk suatu nilai yang bisa dioperasikan dalam suatu perusahaan seperti mesin, atau bangunan yang digunakan sebagai tempat suatu produksi. *Labour* atau tenaga kerja dibutuhkan untuk menjalankan suatu operasional alat-alat yang sudah disediakan, maka suatu kegiatan produksi bisa berjalan dengan semestinya, dan para tenaga kerja bekerja dengan menggunakan *skill* atau keahlian atau kemampuan yang dimilikinya. Sedangkan *land* atau tanah merupakan lahan yang mengandung sumber daya alam atau bahan baku yang nantinya akan dioalah dalam proses produksi.²⁵

c. Fungsi produksi

Fungsi produksi merupakan suatu hubungan teknis yang menghubungkan faktor produksi atau input dengan hasil produksinya atau *output*, dalam proses produksi dituliskan dalam sistematisnya sebagai berikut :

$$Q = f (X_1, X_2, X^3 \text{ ,, } X_n,)$$

Dalam persamaan tersebut, *Q* mewakili *Output* atau jumlah hasil produksi pada periode tertentu, dan *X* mewakili faktor-faktor produksi atau input dalam proses produksi tersebut.²⁶

²⁵ Supawi, *Modul Ekonomi Manajerial*, 2016, Bahan ajar, Surakarta, Universitas islam batik, hlm 15

²⁶ M Dinar, *Pengantar Ekonomi Teori dan Aplikasi*, 2018, Cv Nur Lina, Makassar. Hlm 11.

d. Teori peningkatan

Menurut pendapat ahli mencapai target berasal dari kata tingkat. Menggambarkan suatu lapisan yang berarti suatu susunan. Tingkat juga dapat berarti pangkat, taraf, dan kelas, sedangkan mencapai target berarti suatu kemajuan. Secara umum mencapai target berarti sebuah upaya untuk mendapat derajat, tingkat dan kualitas maupun kuantitas. Peningkatan juga berarti penambahan keterampilan dan kemampuan agar menjadi lebih baik. Selain itu mencapai target berarti suatu pencapaian dalam suatu proses ukuran, sifat, dan hubungan.²⁷

²⁷ https://sc.syekhnurjati.ac.id/esscamp/risetmhs_BAB2, 2022, hlm 1