

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL USAHA *FRANCHISE O'CHICKEN*
DI KELURAHAN SIMPANG BARU KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU**

**ANALYSIS OF FINANCIAL FEASIBILITY OF O'CHICKEN FRANCHISE BUSINESS
IN SIMPANG BARU, TAMPAN SUB DISTRICT, CITY OF PEKANBARU**

Esti Kurniawati^{*}, Yusmini^{}, Susy Edwina^{**}**

ABSTRACT

This study aimed to analyze the financial feasibility in terms of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit Cost Ratio (Net B/C), Payback Period (PBP) and sensitivity to chicken meat price changes, decreases of output prices and the production scale. This research applied case study method. Informants in this study are the owner, manager and employees. The results showed that this business is feasible to be implemented with NPV value of IDR 692,531,970 (positive), Net B/C of 2.90 (greater than one), IRR of 40% (greater than Social Opportunity Cost of Capital) and PBP of 4.9 (less than project life). Sensitivity analysis on the increasing of raw material price of organic chicken meat is 39,80%, decrease of production scale is 13,12% and decrease of output price is 12,36% equals to break even point, if price increases is above the percentage, then this business is not feasible to continue because the $NPV < 0$.

Keywords: financial feasibility, business, franchise, organic chicken

* **Esti Kurniawati** adalah Mahasiswa Jurusan Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Riau

** **Yusmini dan Susy Edwina** adalah Staf Pengajar Jurusan Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Riau

I PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang memiliki potensi besar dalam hal perkembangan pertanian. Subsektor peternakan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembangunan sektor pertanian yang diutamakan untuk memenuhi kebutuhan gizi dan pangan. Kesadaran akan pentingnya kebutuhan pangan yang benilai gizi tinggi merupakan salah satu indikator dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang dapat dipenuhi dari protein hewani seperti daging, telur dan susu. Salah sumber komoditi yang berpotensi untuk dikembangkan diantaranya adalah ayam pedaging.

Konsumen kini mulai memikirkan dampak negatif akibat mengonsumsi produk ayam hasil budidaya konvensional, seperti penggunaan antibiotik dalam pakan, penggunaan desinfektan yang tak ramah lingkungan dan penggunaan obat-obatan sintetik. Menyimak dampak negatif tersebut, kini mulai berkembang suatu produk organik yang berasal dari peternakan, yaitu daging ayam broiler organik yang pemeliharaannya menggunakan probiotik herbal.

Kesadaran masyarakat akan gaya hidup sehat semakin meningkat, sehingga kebutuhan masyarakat akan protein juga semakin tinggi. Dalam menyikapi hal tersebut, dunia usaha mulai menyediakan berbagai modifikasi dalam pemenuhan protein hewani salah satunya usaha *franchise O'Chicken* yang bergerak dibidang usaha pengolahan makanan dengan bahan dasar daging ayam organik. Usaha *franchise O'Chicken* merupakan usaha dalam bentuk waralaba dengan kerja sama yang diikuti perjanjian, pemilik waralaba (*franchisor*) memberikan izin atau hak kepada *franchise* untuk menggunakan hak kekayaan intelektual seperti nama, merek dagang, produk dan sistem operasional usaha yang dimiliki *franchisor*. Sebagai timbal balik, *franchise O'Chicken* akan memberikan imbalan biaya dalam bentuk waralaba (*franchise*), royalti, dan biaya lain seperti keuntungan kepada *franchisor*. Salah satu cabang usaha *franchise O'Chicken* terletak di Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru yang berdiri sejak tahun 2015 dengan skala produksi 100-120 potong per hari atau 350 kantong per bulan.

Usaha *franchise O'Chicken* yang dilakukan diharapkan dapat memberikan keuntungan sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Upaya untuk menggambarkan tingkat keuntungan dan kekuatan suatu usaha yang dijalankan perlu adanya analisis kelayakan. selain itu, analisis kelayakan khususnya dari segi finansial atau keuangannya perlu dilakukan untuk mengetahui kelayakan dalam penanaman investasi dan pengembangan usaha dimasa mendatang. Suatu usaha yang dilakukan tanpa adanya pengelolaan dari segi manajemen maupun pengelolaan finansial yang tepat, maka akan semakin besar resiko yang dihadapinya, baik resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan agar penanaman investasi yang dilakukan pada usaha tersebut tidak sia-sia.

Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan penelitian ini adalah menganalisis kelayakan finansial dilihat dari sisi finansial menggunakan perhitungan kriteria investasi (NPV, IRR, Net B/C dan PBP) dan sensitivitas pada usaha *franchise O'Chicken* terhadap perubahan kenaikan harga *input* daging ayam, penurunan harga *output* dan penurunan jumlah produksi di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan.

II METODOLOGI

2.1 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di usaha *franchise O'Chicken* Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru. Penelitian dilaksanakan pada bulan November 2017 hingga bulan Mei 2018.

2.2 Metode Pengambilan Data

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode studi kasus dengan mengadakan pengamatan langsung di lapangan, mencari informasi kepada informan, yaitu pengusaha, manajer dan karyawan usaha *franchise O'Chicken* dengan menggunakan kuesioner sebagai alat bantu.

2.3 Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh berupa data langsung yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara dengan pemimpin atau manajer usaha *franchise O'Chicken* dan karyawan bagian produksi dengan menggunakan kuesioner. Data skunder diperoleh dari instansi terkait yaitu Badan Pusat Statistik, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru.

2.4 Analisis Data

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif, yaitu analisis kelayakan finansial usaha *franchise O'Chicken* di Kelurahan Sipang Baru. Analisis kelayakan finansial ini menggunakan perhitungan kriteriakriteria investasi antara lain *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C Ratio), dan analisis sensitivitas.

1. *Discount factor*

Discount Factor adalah menghitung nilai sekarang dari nilai uang yang akan datang jika diketahui besarnya tingkat bunga dan lamanya periode (Pasaribu, 2012). Rumus *discount factor* adalah:

$$P = F \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Dimana:

P = Nilai uang sekarang (Rp)

F = Nilai uang yang akan datang (Rp)

i = Tingkat bunga (12%, yaitu tingkat suku bunga pinjaman rata-rata bank yang berlaku di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru)

n = Umur usaha *franchise O'Chicken*

2. Analisa Kriteria Investasi

a. Net present value (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan *net benefit* yang telah didiskon dengan menggunakan *social opportunity cost of capital (SOCC)* sebagai *discount factor* yang dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut (Ibrahim, 2009):

$$NPV = \sum_{i=1}^n NB_i (1 + i)^{-n}$$

Dimana:

NB = Net Benefit = Benefit – Cost

C = Biaya Investasi + Biaya Operasi

\bar{B} = *Benefit* yang telah di-*discount*

\bar{C} = *Cost* yang telah di-*discount*

i = *Discount Factor*

n = Umur ekonomis

Kriteria penilaian:

NPV > 0, maka usaha tersebut *feasible (go)* untuk dilaksanakan

NPV < 0, maka usaha tersebut tidak layak untuk dilaksanakan

NPV = 0, maka usaha tersebut dalam keadaan *break even point*

b. Internal rate of return (IRR)

Internal Rate Of Return (IRR) adalah suatu tingkat *discount rate* yang menghasilkan *net present value* sama dengan nol, yang dapat dihitung dengan rumus:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV}{(NPV_1 - NPV_2)} \cdot (i_2 - i_1)$$

Dimana:

i_1 = tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV₁

i_2 = tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV₂

Kriteria penilaian:

IRR > SOCC, maka usaha tersebut *feasible* untuk dilaksanakan

IRR < SOCC, maka usaha tersebut tidak *feasible* untuk dilaksanakan

IRR = SOCC, maka usaha tersebut berada dalam keadaan *break even point*

c. Net benefit cost ratio (Net B/C)

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) merupakan perbandingan antara *net benefit* yang telah di *discount* positif dengan *net benefit* yang telah di *discount* negatif dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{i=1}^n \overline{NB}_i(+)}{\sum_{i=1}^n \overline{NB}_i(-)}$$

Kriteria penilaian:

Net B/C > 1, maka usaha tersebut *feasible* (go) untuk dilaksanakan

Net B/C < 1, maka usaha tersebut tidak layak untuk dilaksanakan

Net B/C = 1, maka usaha tersebut berada dalam keadaan *break even point*

d. *Pay back period* (PBP)

Pay Back Period (PBP) adalah jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan (*cash in flowys*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. *Pay back period* dapat dihitung dengan rumus:

$$PBP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=1}^n I - \sum_{i=1}^n \overline{B}_{icp-1}}{\overline{B}_p}$$

Dimana:

PBP = *Pay Back Period*

T_{p-1} = Tahun sebelum terdapat PBP

I_i = Jumlah investasi yang telah di-*discount*

\overline{B}_{icp-1} = Jumlah benefit yang telah di-*discount* sebelum *Pay Back Period*

\overline{B}_p = Jumlah benefit pada *Pay Back Period*

Kriteria penilaian:

- Semakin besar nilai PBP, semakin lama pengambilan investasi yang ditanamkan pada usaha *franchise O'Chicken*
- Semakin kecil nilai PBP, semakin cepat pengambilan investasi yang ditanamkan pada usaha *franchise O'Chicken*

3. Analisis sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan dengan cara menurunkan NPV menjadi 0 (nol) hal ini bertujuan untuk melihat pengaruh perubahan salah satu faktor produksi yang mungkin terjadi selama proses produksi. Analisis sensitivitas usaha *franchise O'Chicken* mempertimbangkan tiga resiko variabel yaitu kenaikan harga *input* bahan baku ayam organik, penurunan skala produksi dan penurunan harga *output* produksi.

III HASIL DAN PEMBAHASAN

3.3.1 Analisa Kriteria Investasi

1. *Net present value* (NPV)

Net present value merupakan nilai sekarang dari selisih antara benefit (manfaat) dengan cost (biaya) pada discount tertentu dengan menggunakan *social oppourtunity of capital* (SOCC) sebagai *discount factor* (Pasaribu, 2012). Perhitungan nilai NPV digunakan *discount factor* 12%, sesuai dengan tingkat suku bunga kredit rata-rata Bank yang berlaku.

Tabel 1. Perhitungan *net present value* (NPV) usaha *franchise* O'Chicken

Tahun	Total Biaya	Benefit	Net Benefit	Present Value 12%	
2018	1	1.051.994.363	644.625.456	(407.368.907)	(363.722.238)
2019	2	647.460.882	755.490.950	108.030.068	86.120.909
2020	3	717.967.887	830.058.663	112.090.776	79.784.000
2021	4	746.710.320	911.986.283	165.275.963	105.035.862
2022	5	818.140.482	1.002.000.241	183.859.758	104.326.965
2023	6	847.282.012	1.100.898.666	253.616.654	128.490.090
2024	7	1.006.717.716	1.209.558.466	202.840.750	91.754.854
2025	8	955.955.558	1.328.747.756	372.792.197	150.564.516
2026	9	1.059.342.446	1.460.111.108	400.768.663	144.521.197
2027	10	1.089.723.720	1.604.225.535	514.501.815	165.655.815
Total		8.941.295.386	10.847.703.123	1.906.407.737	692.531.970

Berdasarkan Tabel 1. diperoleh nilai NPV dari usaha *franchise* O'Chicken selama umur proyeksi 10 tahun adalah sebesar Rp.692.531.970,- yang berarti bahwa tingkat pengembalian bunga (*Discount Factor*) sebesar 12% usaha ini akan memberikan keuntungan sebesar Rp.692.531.970,- menurut nilai waktu sekarang atau setara dengan Rp.69.252.315,- per tahun atau Rp.5.771.100,- per bulan. Pada tahun kesatu diperoleh nilai *net benefit* negatif, karena seluruh biaya investasi dihitung dan dibebankan pada tahun ke satu sehingga nilai manfaat yang diperoleh belum dapat menutupi jumlah biaya yang dikeluarkan, sedangkan pada tahun kedua sampai tahun ke-10 diperoleh nilai *net benefit* positif karena tahun berikutnya tidak menanggung biaya investasi sehingga biaya yang dikeluarkan lebih kecil, maka nilai *net benefit* yang diperoleh lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Hasil nilai NPV yang diperoleh menunjukkan bahwa usaha *franchise* O'Chicken ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan karena hasil yang diperoleh lebih besar dari nol (NPV>0).

2. *Net benefit cost ratio* (Net B/C)

Net benefit cost ratio dilakukan untuk mengukur berapa besar manfaat yang dapat diterima dari setiap investasi yang dikeluarkan selama umur ekonomis proyek. *Net benefit cost ratio* adalah perbandingan antara *benefit* kotor dengan biaya secara keseluruhan yang telah mengalami *compounding*. *Net benefit cost ratio* diperoleh dari perbandingan total *present value* positif dengan total *present value* negatif (Ibrahim, 2009).

Tabel 2. menunjukkan bahwa total nilai *present value* positif adalah Rp.1.056.254.208,- dan total nilai *present value* negatif sebesar Rp.363.722.238,- selama periode usaha 10 tahun (tahun 2018-2027) menurut nilai waktu uang sekarang. Sehingga diperoleh nilai Net B/C sebesar 2,90

yang diperoleh dari perbandingan antara *present value* positif dengan *present value* negatif. Hal ini berarti setiap pengeluaran sebesar satu rupiah akan memberikan keuntungan bagi pengusaha *franchise O'Chicken* sebesar Rp 2,90 dan dilihat dari perhitungan Net B/C usaha ini layak dijalankan dengan indikator nilai Net B/C lebih besar dari satu (Net B/C>1).

Tabel 2. *Net benefit cost ratio* (Net B/C) usaha *franchise O'Chicken*

Tahun	Net Benefit	Present Value 12%
2018	(407.368.907)	(363.722.238)
2019	108.030.068	86.120.909
2020	112.090.776	79.784.000
2021	165.275.963	105.035.862
2022	183.859.758	104.326.965
2023	253.616.654	128.490.090
2024	202.840.750	91.754.854
2025	372.792.197	150.564.516
2026	400.768.663	144.521.197
2027	514.501.815	165.655.815
Net Present Value Positif		1.056.254.208
Net Present Value Negatif		(363.722.238)
Net B/C		2,90

3. *Internal rate of return* (IRR)

Internal Rate of Return merupakan suatu tingkat *discount rate* yang menghasilkan *net present value* sama dengan nol. Apabila hasil perhitungan IRR lebih besar dari *Social Opportunity Cost of Capital* (SOCC) dikatakan proyek tersebut layak untuk diteruskan, bila sama dengan SOCC berarti proyek berada pada *break event point* dan jika kecil dari SOCC maka proyek tersebut tidak layak untuk diteruskan. Untuk memperoleh nilai IRR harus dihitung nilai NPV₁ dan nilai NPV₂ dengan cara coba-coba (*trial and error*), hingga nilai IRR berada antara nilai NPV positif dan nilai NPV negatif yaitu NPV sama dengan nol (Ibrahim, 2009).

Tabel 3. Perhitungan *net present value* (NPV) pada tingkat bunga 39% dan 44%

Tahun	Net Benefit	Present Value 12%	Present Value 25%	Present Value 39%	Present Value 44%
2018	(407,368,907)	(363,722,238)	(325,895,126)	(293,071,156)	(282,895,074)
2019	108,030,068	86,120,909	69,139,244	55,913,290	52,097,834
2020	112,090,776	79,784,000	57,390,477	41,737,408	37,538,974
2021	165,275,963	105,035,862	67,697,034	44,274,177	38,437,907
2022	183,859,758	104,326,965	60,247,166	35,433,388	29,694,377
2023	253,616,654	128,490,090	66,484,084	35,163,247	28,444,796
2024	202,840,750	91,754,854	42,538,788	20,232,596	15,798,569
2025	372,792,197	150,564,516	62,544,152	26,751,517	20,163,544
2026	400,768,663	144,521,197	53,790,259	20,690,003	15,053,286
2027	514,501,815	165,655,815	55,244,212	19,109,042	13,420,293
Total	1.906.407.737	692.531.970	209.180.291	6.233.511	(32.245.494)

Berdasarkan Tabel 3. menunjukkan bahwa nilai NPV positif terletak pada tingkat suku bunga sebesar 39% dengan nilai NPV sebesar Rp.6.233.511,- dan nilai NPV negatif lebih kecil dari nol berada pada tingkat suku bunga sebesar 44% dengan NPV sebesar Rp.32.245.494,-. Sehingga diperoleh nilai IRR pada tingkat bunga sebesar 40% yang berarti bahwa usaha *franchise O'Chicken* layak untuk diusahakan karena tingkat pengembalian yang dihasilkan dari investasi pengembangan usaha lebih besar nilainya dibandingkan dengan tingkat pengembalian investasi di Bank (IRR>SOCC) dan usaha ini layak untuk diteruskan hingga tingkat suku bunga pinjaman yang berlaku di masyarakat (SOCC) maksimum 40%.

4. *Payback period (PBP)*

Pay Back Period (PBP) adalah jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan (*cash in flowys*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. Analisis ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi, yang dihitung dari arus penerimaan bersih yang telah di-*discount factor* (Pasaribu, 2012). Analisis ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi, yang dihitung dari arus penerimaan bersih yang telah di-*discount factor* (Pasaribu, 2012).

Tabel 4. Perhitungan *payback period (PBP)* usaha *franchise O'Chicken*

Tahun	Net Benefit	Present Value 12%	
2018	1	(407.368.907)	(363.722.238)
2019	2	108.030.068	86.120.909
2020	3	112.090.776	79.784.000
2021	4	165.275.963	105.035.862
2022	5	183.859.758	104.326.965
2023	6	253.616.654	128.490.090
2024	7	202.840.750	91.754.854
2025	8	372.792.197	150.564.516
2026	9	400.768.663	144.521.197
2027	10	514.501.815	165.655.815
Total		1.906.407.737	692.531.970

Tabel 4. menunjukkan bahwa pada tahun ke-4 terdapat kumulatif *benefit* yang berada dibawah jumlah investasi yang telah di-*discount* yaitu sebesar Rp.270.940.772,-. Sedangkan pada tahun ke-5 jumlah *benefit* dihasilkan pada *payback period* adalah sebesar Rp.104.326.965,- yang berarti pada tahun ini terdapat kumulatif benefit sama dengan jumlah investasi. Jumlah kumulatif *benefit* pada tahun ke lima adalah sebesar Rp.375.267.736,-. Perhitungan *Payback Period (PBP)* usaha *franchise O'Chicken* akan mencapai titik pengembalian investasi pada saat usaha berumur 4 tahun 9 bulan. Usaha *franchise O'Chicken* sudah dapat menutupi biaya investasi awal dalam waktu 4 tahun 9 bulan dari lamanya umur usaha (10 tahun), sehingga pada tahun berikutnya pengusaha hanya menerima keuntungan saja tanpa mengeluarkan biaya investasi pengembalian investasi awal.

Apabila pengusaha ingin memperluas usahanya, maka pada tahun berikutnya pengusaha dapat menanamkan kembali investasi usaha ditempat lain. Hasil PBP yang diperoleh menunjukkan bahwa usaha ini layak untuk dilaksanakan karena jangka waktu pengembalian investasi lebih kecil dari umur proyek.

Hasil nilai kriteria investasi di atas menjelaskan bahwa usaha *franchise O'Chicken* di Kelurahan Simpang Baru layak untuk dijalankan dan dikembangkan karena nilai NPV > 0 yaitu Rp.692.531.970,- atau sama dengan Rp.5.771.100,-per bulan selama umur proyek, *Net B/C* > 1 yaitu 2,90, nilai IRR > SOCC yaitu 40% dan nilai PBP lebih kecil dari umur proyek yaitu 4,9 tahun. Nilai kriteria investasi dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Nilai kriteria investasi usaha *franchise O'chicken* periode 2018-2027

Kriteria Investasi	Nilai
NPV	692.531.970
Net B/C	2,90
IRR	40%
PBP	4,9
Rata-Rata NPV per Tahun	69.253.197
Rata-Rata NPV per Bulan	5.771.100

A. Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan dengan tujuan memperkirakan kesalahan pendugaan terhadap suatu resiko proyek/usaha dari adanya kemungkinan kenaikan harga-harga *input* ataupun turunya harga *output* yang dihasilkan. Kenaikan harga input produksi usaha yang sering terjadi selama ini tanpa di ikutinya kenaikan harga produk yang dihasilkan dapat menyebabkan suatu resiko pada produsen jika tidak diantisipasi secara baik (Pasaribu, 2012). Besar kecilnya perubahan angka sensitivitas ditentukan dengan tingkat kepekaan variabel tersebut atau sampai sejauh mana sensitivitas variabel dapat ditolerir. Pada perhitungan sensitivitas akan menunjukkan dampak dari perubahan harga *input*, harga *output* dan skala produksi yang dihasilkan terhadap NPV, Net B/C, IRR dan PBP.

- **Analisis Sensitivitas Kenaikan Harga *Input* Daging Ayam Organik**

Kenaikan harga *input* yang dapat berdampak terhadap kenaikan biaya operasional usaha yang dijalankan. Usaha *franchise O'Chicken* merupakan usaha yang tergolong baru sehingga untuk melihat seberapa besar resiko usaha yang dijalankan maka dilakukan analisis sensitivitas yang menghasilkan nilai NPV sama dengan nol. Pada usaha ini diperoleh nilai NPV sama dengan nol berada pada tingkat kenaikan harga input sebesar 39,80% yang merupakan peningkatan harga input tertinggi dengan tingkat risiko terbesar yang terjadi pada harga daging ayam organik selama umur proyek. Kenaikan harga *input* daging ayam organik tersebut mengakibatkan menurunnya penerimaan pengusaha.

Tabel 6. Perubahan nilai NPV, *Net B/C*, IRR dan PBP terhadap kenaikan harga daging ayam 39,80% periode 2018-2027

Kriteria Investasi	NPV (Rp)	<i>Net B/C</i> (Rp)	IRR (%)	PBP (Tahun)
Analisi Awal	692.531.970	2,90	40	4,9
Sensitivitas 39,80%	0	1,00	12	10,0

Berdasarkan Tabel 6. menunjukkan bahwa analisis sensitivitas terhadap peningkatan harga input daging ayam organik sebesar 39,80% dengan biaya lain tetap, harga jual produk tetap dan jumlah produksi tetap mengakibatkan penurunan nilai NPV menjadi nol yang berarti bahwa usaha *franchise O'Chicken* berada pada titik impas (*break event point*). Apabila kenaikan harga *input* lebih besar dari 39,80% maka usaha ini tidak layak untuk dijalankan karena nilai NPV mencapai negatif ($NPV < 0$).

- **Analisis Sensitivitas terhadap Penurunan Skala Produksi**

Pasaribu (2012) mengatakan bahwa produksi sangat mempengaruhi tingkat penerimaan suatu usaha, semakin besar tingkat produksi yang dihasilkan maka total penerimaan akan semakin besar, begitu pula sebaliknya semakin kecil tingkat produksi yang dihasilkan maka total penerimaan akan semakin kecil. Penurunan skala produksi pada usaha *franchise O'Chicken* diasumsikan pada tingkat risiko terbesar dengan menurunkan nilai NPV sama dengan nol. Penurunan terhadap skala produksi yang menghasilkan NPV sama dengan nol berada pada tingkat penurunan skala produksi sebesar 13,12%.

Tabel 7. menunjukkan bahwa pada penurunan terhadap jumlah produksi sebesar 13,12% dengan harga produksi tetap dan biaya tetap, maka terjadi penurunan nilai NPV menjadi nol yang berarti bahwa usaha *franchise O'Chicken* berada pada titik impas (*break event point*). Apabila penurunan terhadap skala produksi lebih besar dari 13,12% maka usaha ini tidak layak untuk dijalankan karena nilai NPV mencapai negatif ($NPV < 0$).

Tabel 7. Perubahan nilai NPV, *Net B/C*, IRR dan PBP terhadap penurunan skala produksi 13,12%

Kriteria Investasi	NPV (Rp)	<i>Net B/C</i> (Rp)	IRR (%)	PBP (Tahun)
Analisi Awal	692.531.970	2,90	40	4,9
Sensitivitas 13,12%	0	1,00	12	10,0

- **Analisis Sensitivitas terhadap Penurunan Harga *Output***

Harga *output* atau harga jual sangat berpengaruh terhadap pendapatan yang diperoleh. Semakin tinggi harga jual maka semakin tinggi pendapatan yang diperoleh oleh pengusaha. Namun, harga

jual dapat dipengaruhi oleh biaya produksi dan persaingan harga produk sejenis. Analisis sensitivitas terhadap penurunan harga jual (output) diambil dari tingkat risiko tertinggi dengan menurunkan nilai NPV sama dengan nol. Tingkat risiko tertinggi berada pada tingkat penurunan harga *output* sebesar 12,36% yang menjadikan nilai NPV sama dengan nol.

Tabel 8. Perubahan Nilai NPV, Net B/C, IRR dan PBP terhadap penurunan harga *output* produksi 12,36%

Kriteria Investasi	NPV (Rp)	Net B/C (Rp)	IRR (%)	PBP (Tahun)
Analisi Awal	692.531.970	2,90	40	4,9
Sensitivitas 12,36%	0	1,00	12	10,0

Berdasarkan Tabel 8. menunjukkan bahwa analisis sensitivitas terhadap penurunan harga *output* produksi sebesar 12,36% dengan biaya lain tetap, biaya produksi tetap dan jumlah produksi tetap mengakibatkan penurunan nilai NPV menjadi nol yang berarti bahwa usaha *franchise O'Chicken* berada pada titik impas (NPV = 0). Apabila penurunan harga *output* lebih besar dari 12,36% maka usaha ini tidak layak untuk dijalankan karena nilai NPV mencapai negatife (NPV<0).

IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil analisis aspek finansial usaha *franchise O'Chicken* di Kelurahan Simpang Baru menunjukkan bahwa usaha ini layak untuk dilaksanakan karena semua nilai kriteria investasi yang digunakan yaitu nilai NPV sebesar Rp. 692.531.970,- (positif), nilai *Net B/C* 2,90 (lebih besar dari satu) yang berarti setiap pengeluaran sebesar Rp 1 maka akan menghasilkan keuntungan sebesar Rp 2,90, nilai IRR 40% (lebih besar dari nilai suku bunga pinjaman yang digunakan 12%) dan nilai PBP lebih kecil dari umur proyek 10 tahun yaitu 4,9 tahun. Semua hasil perhitungan pada analisis finansial menunjukkan bahwa usaha ini masih layak untuk dilaksanakan.
2. Hasil analisis sensitivitas terhadap kenaikan harga *input* bahan baku usaha *franchise O'Chicken* sebesar 39,80%, penurunan skala produksi sebesar 13,12% dan penurunan harga jual (*output*) sebesar 12,36% masing-masing menghasilkan nilai NPV = 0. Apabila kenaikan harga *input*, penurunan skala produksi dan penurunan harga *output* lebih besar dari persentase tersebut maka usaha ini tidak layak untuk dijalankan karena NPV < 0.

4.2 Saran

Peningkatan kegiatan promosi guna menarik minat konsumen dan meningkatkan jumlah penerimaan sebagai upaya yang dapat meningkatkan nilai *net present value* (NPV) dan untuk mempercepat lama waktu pengembalian investasi awal (PBP) yang dilakukan oleh pengusaha.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifiah, N.D. 2008. *Pelaksanaan perjanjian bisnis waralaba serta perlindungan hukumnya bagi para pihak*. Jurnal eprints.undip.ac.id
- Bank Indonesia. 2017. *Suku Bunga Dasar Kredit*. Bank Sentral Republik Indonesia.
- Hanim, L. 2011. *Perlindungan hukum haki dalam perjanjian waralaba di indonesia*. Semarang. jurnal.unissula.ac.id
- Ibrahim, Y. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Jayanata, C.E. 2010. *Ayam Organik Murni*. PT Pronic Indonesia. Jakarta Barat.
- Pasaribu, A.M. 2012. *Perencanaan Proyek dan Evaluasi Proyek Agribisnis*. Lily Publisher. Makassar.
- Simatupang, P. 1988. *Penentuan Skala Usaha dengan Fungsi Keuntungan: Landasan Teoritis dengan Contoh Fungsi Cobb-Douglas dan Translog*. Jurnal Agro Ekonomi 7(1)
- Soeharto, I. 2002. *Studi Kelayakan Proyek Industri*. Erlangga. Jakarta.
- Syahza, A. 2014. *Metodologi Penelitian*. Universitas Riau. Pekanbaru.
- Umar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis, Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis Secara Komperhensif*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Umar, H. 2005. *Metode Penelitian*. Salemba Empat. Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Usaha Kecil.