

ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI WARALABA (FRANCHISE)

Nanda Amirul Rizal¹, Nuri Aslami²

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
nandaamyrul14@gmail.com, nuriaslami@uinsu.co.id

Abstrak

Received: 10 Maret 2022
Revised : 15 Maret 2022
Accepted: 20 Maret 2022

Latar Belakang: Manajemen keuangan merupakan salah satu bidang kajian ekonomi yang memiliki fenomena yang sangat kompleks dalam memberikan respon sekaligus solusi terhadap berbagai macam resiko dan ketidakpastian dalam investasi keuangan yang dihadapi oleh setiap individu, organisasi bisnis dan perusahaan, serta pemerintah. Investasi merupakan suatu pengeluaran atau pengorbanan yang dilakukan untuk suatu harapan di masa yang akan datang
Tujuan: Peneliti dalam penelitian ini agar menjadikan para investor franchise melirik mengembangkan investasinya di kota Medan.

Metode: Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi dua sumber, yaitu data primer dan data sekunder, dimana data dan informasi berasal dari artikel-artikel hasil penelitian dari peneliti-peneliti sebelumnya. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Penelitian Pustaka, dengan membaca literatur terkait pembahasan yang diangkat

Hasil: Hasil dari simulasi Monte Carlo adalah NPV tertinggi adalah Rp. 2.596.104.775 dengan probabilitas Mean atau NPV rata-rata adalah 0,02%. NPV terendah adalah Rp2.426.828.103. dengan probabilitas 0,00%.

Kesimpulan: Berdasarkan hasil penelitian Kelayakan Investasi, hal ini menunjukkan bahwa investasi ini layak untuk dijalankan.

Kata kunci: Studi Kelayakan; Investasi Franchise.

Abstract

Background: Financial management is a field of economic study that has a very complex phenomenon in providing responses and solutions to various kinds of risks and uncertainties in financial investment faced by individuals, business organizations and companies, as well as the government. Investment is an expenditure or sacrifice made for a hope in the future.

Objectives: The researchers in this study are to make franchise investors look to develop their investments in the city of Medan.

Methods: This research uses descriptive qualitative research. The data used in this study includes two sources, namely primary data and secondary data, where data and information come from research articles from previous researchers. The data collection technique used in this research is library research, by reading the literature related to the discussion raised.

Result: The result of the Monte Carlo simulation is that the highest NPV is Rp. 2,596,104,775 with probability Mean or average NPV is 0.02%. The lowest NPV is IDR 2,426,828,103. with a probability of 0.00%.

Conclusion: Based on the results of the Feasibility of Investment research, this shows that this investment is feasible to run.

Keywords: Feasibility study; Franchise Investment.

*Correspondent Author : Nanda Amirul Rizal
Email : nandaamyrul14@gmail.com



PENDAHULUAN

Manajemen keuangan merupakan salah satu bidang kajian ekonomi yang memiliki fenomena yang sangat kompleks dalam memberikan respon sekaligus solusi terhadap berbagai macam resiko dan ketidakpastian dalam investasi keuangan yang dihadapi oleh setiap individu, organisasi bisnis dan perusahaan, serta pemerintah (Launa & Mudjiyanto, 2022). Investasi merupakan suatu pengeluaran atau pengorbanan yang dilakukan untuk suatu harapan di masa yang akan datang. Pengertian lain dari investasi adalah penanaman sumber daya (termasuk di dalamnya barang-barang untuk dijual) untuk mendapatkan hasil di masa yang akan datang (Nurmalina, Sarianti, & Karyadi, 2018). Sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi adalah suatu kegiatan penanaman modal dalam sebuah usaha untuk memperoleh hasil yang diharapkan pada masa mendatang. Salah satu jenis investasi adalah investasi sektor finansial yaitu salah satunya adalah Franchise.

Franchise merupakan salah satu bentuk format bisnis dimana pihak pertama yang disebut franchisor memberikan hak kepada pihak kedua yang disebut franchisee untuk mendistribusikan barang atau jasa dalam lingkup area geografis dan periode waktu tertentu mempergunakan merek, logo, dan sistem operasi yang dimiliki dan dikembangkan oleh franchisor (Bhakti, 2017). Dengan pertumbuhan perekonomian di Medan yang signifikan, salah satu jenis investasi yang sedang diminati adalah investasi Franchise. Bisnis Franchise atau Waralaba akan terus menggeliat di tahun ini (Subawa & Widhiasthini, 2020). Hal ini ditandai makin banyaknya pelaku bisnis baru setiap tahunnya. Tahun ini pertumbuhan bisnis Franchise dipastikan naik 2% dibanding tahun lalu. Ketua Asosiasi Franchise Indonesia (AFI) mengungkapkan, kota Medan menjadi salah satu kota di Sumatera utara yang potensial untuk bisnis franchise. Makin

bertumbuhnya bisnis franchise di Medan menjadikan para investor franchise melirik mengembangkan investasinya di kota ini.

Pengertian lain dari investasi adalah penanaman sumber daya (termasuk di dalamnya barang-barang untuk dijual) untuk mendapatkan hasil di masa yang akan datang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi adalah suatu kegiatan penanaman modal dalam sebuah usaha untuk memperoleh hasil yang diharapkan pada masa mendatang (YULIANTI, 2018). Cash Flow menurut arti katanya adalah (aliran) kas. Aliran kas atau Cash Flow adalah suatu perhitungan pemindahan uang keluar dan uang masuk dari suatu kegiatan usaha (Johannes Ibrahim, Sirait, & SH, 2021). Ada tiga macam aliran kas yang terjadi dalam investasi yaitu initial cashflow, operational cashflow, dan terminal cashflow (HUZAIN, Saputri, Ramadhan, & TSANI, 2021).

Biaya modal juga penting menilai kelayakan dari suatu usulan proyek investasi. Peranan biaya modal dalam penilaian kelayakan suatu usulan investasi tergantung metode yang digunakan. Pada metode NPV, biaya modal berfungsi sebagai tingkat diskonto (discount rate), sedangkan pada metode IRR biaya modal berfungsi sebagai Cut-off rate (Nurkhotimah, 2014). Biaya modal merupakan tingkat pendapatan minimum yang disyaratkan pemilik modal. Dari sudut pandang perusahaan yang memperoleh dana, tingkat pendapatan yang disyaratkan tersebut merupakan biaya atas dana yang diperoleh perusahaan. Besar kecilnya biaya modal suatu perusahaan tergantung pada sumber dana yang digunakan perusahaan untuk membiayai investasi, khususnya sumber dana yang bersifat jangka panjang. Biaya modal penting dipertimbangkan khususnya dalam pengambilan keputusan investasi jangka panjang (Pamungkas, 2020).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Dasar yang menjadi pertimbangan adalah Pertama, metode penelitian kualitatif lebih mudah disesuaikan dengan realitas yang sedang diteliti. Kedua, metode ini memberikan ruang bertemu langsung bagi peneliti untuk berinteraksi langsung dengan objek penelitian. Ketiga, metode ini lebih peka dan lebih bisa menyesuaikan pola-pola perkembangan nilai yang terjadi pada objek penelitian. Setelah itu, objek penelitian dijelaskan (dideskripsikan) sesuai dengan keadaan yang ada di lapangan (Anggito & Setiawan, 2018).

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi dua sumber, yaitu data primer dan data sekunder, dimana data dan informasi berasal dari artikel-artikel hasil penelitian dari peneliti-peneliti sebelumnya (Simarmata et al., 2021). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Penelitian Pustaka, dengan membaca literatur terkait pembahasan yang diangkat (Rahardjo, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perusahaan donat JCO Medan mulai memasuki bursa franchise pada bulan Februari tahun 2010. Dalam kurun waktu beberapa tahun hingga tahun 2013 donat JCO memiliki franchise saat ini ada satu yaitu bertempat di Jl. Setia Budi no 256 Semarang. Mengingat bisnis investasi Franchise perusahaan donat JCO Medan, merupakan produk makanan dan minuman mempertaruhkan modal besar dalam jangka panjang maka akan timbul masalah apakah berinvestasi Franchise pada donat JCO menguntungkan atau tidak (Zain & ST, 2017). Dalam menganalisis data-data dan hasil penelitian, peneliti menggunakan analisa NPV, analisa IRR, analisa PI, analisa MIRR, , analisa sensitivitas, dan analisa simulasi monte carlo. 1. Cash Flow Cash Flow proyeksi kenaikan

pertumbuhan per tahun 12,5%. Menunjukkan bahwa Rumah Makan Joglo kampoeng Doeloe Semarang akan dapat menghasilkan Net Profit yang cukup besar, dan nilainya pertahun terus mengalami peningkatan.

Analisa NPV adalah Cash Flow yang didiskontokan atas dasar rate of return yang diinginkan. Discount rate yang digunakan adalah 13% sehingga diperoleh NPV Rp 2.585.964.774 (Nurkhotimah, 2014). Hal ini menunjukkan bahwa invesasi ini layak untuk dijalankan, Analisa IRR menggunakan dasar discounted cash flow, yaitu tingkat bunga yang akan menjadikan nilai sekarang dari projected cash flow sama dengan pengeluaran modal. Berdasarkan hasil perhitungan, didapat hasil IRR adalah 53,7% > 13% yang artinya investasi layak untuk dijalankan. Index Analisa PI menunjukkan perbandingan antara penerimaan (benefit) dengan biaya modal. Dengan anggapan investasi awal = 0 sehingga $PI / Ratio = \infty \gggg 1$. Dengan menggunakan tingkat discount factor sebesar 13% dengan dasar hasil proceeds dari cash flow maka didapatkan MIRR = 68%.

Hasil pengujian dengan menggunakan proyeksi cash flow dan mendapatkan beberapa asumsi. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas ada tiga asumsi yang didapat. Ketiga asumsi tersebut bernilai NPV positif, sehingga investasi tetap aman apabila menggunakan ketiga asumsi tersebut dan layak untuk dijalankan. Tetapi dari ketiga asumsi tersebut asumsi yang (1a) menghasilkan nilai NPV tertinggi sehingga apabila supaya dapat menghasilkan keuntungan yang tidak jauh dari NPV normal maka gunakan asumsi (1a) yang lebih menguntungkan, dan asumsi yang menghasilkan NPV terendah adalah asumsi yang ke (3), sehingga supaya tidak menggunakan asumsi tersebut dalam investasi Donat JCO Medan, supaya keuntungan yang didapatkan besar. Hasil dari simulasi Monte Carlo adalah NPV tertinggi adalah Rp. 2.596.104.775 dengan probabilitas Mean atau NPV rata-rata adalah 0,02%. NPV terendah adalah Rp2.426.828.103. dengan probabilitas 0,00%.

KESIMPULAN

Analisis Sensitivitas menunjukkan bahwa variabel-variabel yang perlu mendapatkan perhatian utama dalam investasi ini adalah penurunan harga jual dan penurunan jumlah unit terjual. Dengan Simulasi Monte Carlo NPV tertinggi, NPV terendah, dan NPV rata-rata. Dengan nilai NPV positif semua meski tingkat NPV yang berbeda. Dengan demikian Investasi Waralaba (Franchise) Donat JCO Medan Layak untuk dijalankan

BIBLIOGRAFI

- Anggito, Albi, & Setiawan, Johan. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. CV Jejak (Jejak Publisher).
- Bhakti, Indira Swasti Gama. (2017). *Rahasia Dagang Dalam Usaha Franchise Di Bidang Kuliner. Literasi Hukum, 1(1)*.
- HUZAIN, HASRIANY, Saputri, Baiq Dwi Anggraeni, Ramadhan, Andi Syahrul, & TSANI, MUHAMMAD MUFTHIH. (2021). *ASPEK FINANSIAL PADA STUDI KELAYAKAN BISNIS*.
- Johannes Ibrahim, S. H., Sirait, Yohanes Hermanto, & SH, L. L. M. (2021). *Kejahatan Transfer Dana: Evolusi Dan Modus Kejahatan Melalui Sarana Lembaga Keuangan Bank*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Launa, Launa, & Mudjiyanto, Bambang. (2022). *MEMBINCANG RISIKO DAN KETIDAKPASTIAN (SEBUAH PENJAJAKAN KONSEPTUAL STUDI RISIKO POLITIK)*. *Communitarian, 3(2)*.

- Nurkhotimah, Siti. (2014). Analisis Studi Kelayakan Investasi Waralaba (Franchise)(Studi Kasus: Rumah Makan Joglo Kampoeng Doeloe, Semarang). *Skripsi Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Dian Nuswantoro Semarang.*
- Nurmalina, Rita, Sarianti, Tintin, & Karyadi, Arif. (2018). *Studi kelayakan bisnis.* PT Penerbit IPB Press.
- Pamungkas, Alfaridzi Trisurya. (2020). *Analisis Pengaruh profitabilitas, Good Corporate Governance, Leveragedan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Corporate Social Responsibility sebagai Variabel Intervening.*
- Rahardjo, Mudjia. (2017). *Studi kasus dalam penelitian kualitatif: konsep dan prosedurnya.*
- Simarmata, Nenny Ika Putri, Hasibuan, Abdurrozzaq, Rofiki, Imam, Purba, Sukarman, Tasnim, Tasnim, Sitorus, Efbertias, Silitonga, Hery Pandapotan, Sutrisno, Eko, Purba, Bonaraja, & Makbul, Ritnawati. (2021). *Metode Penelitian Untuk Perguruan Tinggi.* Yayasan Kita Menulis.
- Subawa, N. S., & Widhiasthini, N. W. (2020). *Waralaba 4.0: Isu, tren dan evolusi waralaba di era digital (Vol. 2).* Nilacakra.
- YULIANTI, I. K. A. (2018). *PENGARUH TENAGA KERJA DAN INVESTASI DALAM NEGERI TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI PROVINSI BANTEN TAHUN 2013-2016.* Universitas Islam Negeri" Sultan Maulana Hasanuddin" Banten.
- Zain, Muhammad Yasir, & ST, M. B. A. (2017). *BERANI BERBISNIS DI MADURA (Vol. 59).* Duta Media Publishing.



© 2022 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).