**Analisis Kelayakan Finansial**

**Usaha Sarang Burung Walet (*Colacallia fuciphaga*)**

**Di Kecamatan Matan Hilir Selatan Kabupaten Ketapang**

**An Analysis on Financial Feasibility of**

**Swallow’s Nest Business (*Colacallia fuciphaga*)**

**in Kecamatan Matan Hilir Selatan Ketapang Regency**

**Vina Yuniarti1, Erlinda Yurisinthae2, Maswadi2**

Mahasiswa Fakultas Pertanian Universitas Tanjungpura1

Dosen Universitas Tanjungpura2Dosen Universitas Tanjungpura2

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial usaha sarang burung walet di Kecamatan Matan Hilir Selatan Kabupaten Ketapang. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode survei. Lokasi penelitian dipilih secara sengaja yaitu di Kecamatan Matan Hilir Selatan dengan pertimbangan bahwa daerah ini merupakan salah satu Kecamatan yang memiliki letak geografis yang sesuai dengan kehidupan burung walet. Jumlah sampel yang digunakan adalah sebanyak 43 penangkar burung walet. Penelitian ini menggunakan analisis finansial dengan 5 kriteria yaitu *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP) dan *Analisis Sensitivitas*. Hasil penelitian menunjukkan menggunakan *discount factor* 12% menunjukan NPV sebesar Rp. 287,642,243.80,- Net B/C sebesar 2.27 dan IRR sebesar 21.79%. *Payback Period* menunjukan bahwa pengembalian investasi yaitu 2.1 yang artinya selama kurun waktu 2 tahun 1 bulan. Berdasarkan kegiatan tersebut usaha sarang burung walet ini layak untuk diusahakan secara finansial. Sementara *Analisis Sensitivitas* didapatkan bahwa kenaikan biaya operasional, kenaikan benefit, dan penurunan benefit sebesar 10%masih layak diusahakan dan dikembangkan.

*Kata Kunci: Usaha Sarang Burung Walet, Finansial, Burung Walet*

**ABSTRACT**

This research aims to analyze financial feasibility of swallow’s nest business in Kecamatan Matan Hilir Selatan Ketapang regency. This research used survey method. The location of this research was in Kecamatan Matan Hilir Selatan which was chosen purposively due to its geographical location that was suitable for life of the swallows. The number of sample used was 43 swallow’s breedings. This research used 5 criteria of financial analysis: *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), and *Sensitivity Analysis*. The result of this research shows that the discount factor is 12%, the NPV is IDR 287,642,243.80,-, the Net B/C is 2.27, and the IRR is 21.79%. The *Payback Period* shows that the payback of the investment is 2.1 which means it occurred in 2 years and 1 months. Based on those results this swallow’s nest business is considered to be financially feasible. While sensitivity analysis shows that the increase of operational budget, benefit, and the decrease of benefit are 10%. It is still reasonable to be improved and developed.

*Keywords: Swallow’s Nest Business, Financial, Swallows*

**PENDAHULUAN**

Usaha sarang burung walet merupakan salah satu usaha yang mempunyai prospek yang potensial untuk dikembangkan di Indonesia pada saat ini. Hal tersebut didukung oleh kondisi lingkungan dan geografis yang sesuai serta sumberdaya yang tersedia untuk mendukung kehidupan burung walet yang dapat ditemukan pada beberapa daerah tertentu di Indonesia.

Produksi sarang burung walet tergantung pada pakan yang dikonsumsi, jika pakan yang dikonsumsi walet banyak, maka kelenjar walet akan menghasilkan air liur yang berlimpah. Sarang yang dibuat walet digunakan untuk menetap, berkembang biak, merawat, dan membesarkan anaknya. Bisnis sarang burung walet merupakan suatu investasi yang memiliki prospek cukup cerah dan sangat menjanjikan. Dari tahun ke tahun, harga sarang burung walet yang dihasilkan relatif meningkat. Hal ini karena semakin meningkatnya pengetahuan masyarakat akan khasiat sarang burung walet sehingga permintaan sarang burung walet di dunia semakin meningkat. Menurut Salekat (2009) peluang usaha sarang burung walet yaitu (1). Walet Sebagai Sumber Devisa (2). Membuka Kesempatan Kerja dan (3). Menumbuhkan Iklim Investasi.

Menurut Nugroho dan Budiman (2009) berdasarkan penelitian para ahli gizi, sarang burung walet mengandung glyco protein yang sangat bagus bagi perkembangan tubuh. Departemen Kesehatan RI dalam penelitannya juga mencatat bahwa kandungan sarang burung walet terdiri dari sebagian besar protein, karbohidrat, lemak dan abu. Sarang burung walet juga mengandung protein yang berbentuk glycoprotein yang merupakan komponen terbesar selain karbohidrat, lemak, dan air jumlahnya mencapai 50 persen. Ditubuh, protein berperan sebagai zat pembangunan. Protein membentuk sel-sel dan jaringan baru dalam tubuh serta berperan aktif selama metabolisme.

Usaha penangkaran burung walet membutuhkan investasi yang cukup besar, maka sejak awal dibutuhkan perencanaan yang matang dan pengetahuan yang utuh mengenai faktor–faktor yang terdapat dalam pengembangan usaha penangkaran burung walet. Hal ini sangat diperlukan untuk menekan risiko dan ketidakpastian sekecil-kecilnya, sehingga diperoleh optimalisasi sumberdaya yang digunakan. Dalam usahanya para penangkar menghadapi beberapa kendala diantaranya dalam hal penentuan harga, karena keterbatasan para penangkar terhadap informasi pasar dan burung walet merupakan satwa liar sehingga menyebabkan pendapatan para penangkar tidak menetap.

Berdasarkan informasi dari penangkar walet di Kecamatan Matan Hilir Selatan Kabupaten Ketapang selain kendala di atas mengungkapkan bahwa penangkar mengalami kesulitan dalam menjual hasil usaha sarang burung walet karena harganya relatif menurun. Faktor-faktor yang menyebabkan harga relatif menurun antara lain yaitu banyak pesaing, timbulnya isu bahwa banyaknya oknum penipu dalam usaha walet dari negara lain yang memberi pemutih pada sarang burung walet sehingga menyebabkan kualitas sarang burung walet menurun. Setidaknya berbanding terbalik dengan apa yang diharapkan oleh penangkar sarang burung walet. Oleh karena itu dengan adanya penurunan harga sarang burung walet maka berpengaruh pada finansial usaha. Sehingga penelitian tentang analisis kelayakan finansial usaha sarang burung walet menjadi penting untuk diteliti.

**METODE PENELITIAN**

**Metode Penelitian dan**

**Penentuan Lokasi**

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode survei yaitu penyelidikan yang diadakan untuk memperolah fakta dari gejala dan keadaan yang ada serta mencari keterangan-keterangan secara faktual, baik secara institusi sosial, ekonomi atau politik dari suatu kelompok maupun dari suatu daerah (Nazir, 198 : 65).

Lokasi penelitian ini dipilih secara sengaja (*proposive method*), yaitu di Kecamatan Matan Hilir Selatan Kabupaten Ketapang dengan pertimbangan bahwa daerah ini merupakan salah satu Kecamatan yang memiliki letak geografis yang sesuai dengan kehidupan burung walet.

**Sumber dan Teknik Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder, pengumpulan data primer diperoleh melalui komunikasi langsung (wawancara atau *interview* dengan penangkar burung walet sebagai responden yang dibantu dengan daftar pertanyaan (kuisoner) yang telah disediakan serta observasi langsung di lapangan. Data sekunder diperoleh dari beberapa instansi terkait seperti Badan Karantina Pertanian Wilayah Kerja Kabupaten Ketapang dan Kantor Camat dan literatur yang mendukung.

**Analisis Data**

1. **Net Persent Value (NPV)**

*Net Present Value* (NPV) dari suatu proyek merupakan nilai sekarang (*Present Value*) dari selisish antara *benefit* (manfaat) dengan *cost* (biaya) pada *Dsicount Rate* tertentu. *Net Present Value* (NPV) menunjukan kelebihan *benefit* (manfaat) dibandingkan dengan *cost* (biaya). Secara matematis dapat dilihat pada rumus dibawah sebagai berikut:

$$NPV=\sum\_{t=0}^{n}\frac{Bt-Ct}{(1+i)^{t}}$$

Keterangan:

Bt = Benefit pada tahun ke-t

Ct = Biaya pada tahun ke-t

t = Periode Waktu atau tahun

 ke-t

i = Tingkat suku bunga yang berlaku

n = Lamanya periode waktu

Kriteria untuk menerima dan menolak rencana investasi dengan metode NPV adalah sebagai berikut:

1. Apabila NPV > 0, maka usulan proyek diterima,
2. Apabila NPV < 0, maka usulan proyek ditolak, dan
3. Apabila NPV = 0, Kemungkinan proyek akan diterima atau nilai perusahaan tetap walaupun usulan proyek diterima atau ditolak.

(Choliq et al., 1999 : 33)

1. **Net benefit Cost Ratio (Net B/C)**

Net B/C adalah perbandingan antara jumlah NPV positif dengan NPV negatif. Net B/C ini menunjukan gambaran berapa kali lipat benefit akan diperoleh dari *cost* yang dikeluarkan. Secara matematis dapat dilihat pada rumus dibawah sebagai berikut:

$$Net\frac{B}{C}=\frac{\sum\_{t=0}^{n}\frac{Bt-Ct}{\left(1+i\right)^{t}}}{\sum\_{t=0}^{n}\frac{Bt-Ct}{\left(1+i\right)^{t}} }$$

Keterangan :

Bt = Benefit pada tahun ke-t

Ct = Biaya pada tahun ke-t

t = Periode Waktu atau tahun ke-t

i = Tingkat suku bunga yang berlaku

n = Lamanya periode waktu

Dengan kriteria keputusan:

1. Net B/C > 1 Proyek dikatakan layak diusahakan
2. Net B/C < 1 Proyek dikatakan tidak layak diusahakan

(Choliq et al., 1999 : 35)

1. **Internal Rate of Return (IRR)**

IRR adalah suatu kriteria investasi untuk mengetahui presentase keuntungan dari suatu proyek tiap-tiap tahun dan IRR juga merupakan alat ukur kemampuan proyek dalam mengembalikan bunga pinjaman. Untuk mendapatkan nilai IRR digunakan rumus matematis seperti berikut:

$$IRR=i₁+ \frac{NPV₁}{NPV₁-NPV₂}(i₂-i₁)$$

Keterangan :

 NPV1 = NPV yang bernilai positif

 NPV2 = NPV yang bernilainegatif

 i1 = Tingkat suku bunga saat NPV bernilai positif

 i2 = Tingkat suku bunga saat NPV bernilai negatif

Suatu proyek usaha layak diusahakan jika IRR > bunga bank yang berlaku (Choliq et al., 1999 : 38)

1. **Payback Period (PP)**

Proyek period dapat dihitung berdasarkan Net benefit kumulatif dan Net Benefit Rata-rata tiap tahun adalah. Perhitungan *payback period* menggunakan data yang telah didiskontokan *(discounted payback period)* sebagai berikut:

$$PP=\frac{Investasi}{Net Benefit rata-rata tiap tahun}$$

Semakin cepat waktu pengembalian, semakin baik untuk diusahakan. Akan tetapi *Pacback Period* ini telah mengabaikan nilai uang pada saat sekarang ini (*Present Value*) (Choliq et al., 1999 : 57).

1. ***Analisis Sensitivitas***

Analisis kepekaan (*sensitivity analysis*) digunakan untuk menunjukan bagian-bagian produksi yang peka dan memerlukan pengawasan yang lebih ketat untuk menjamin hasil yang diharapkan dan menguntungkan secara ekonomis. Tujuan dilakukan analisis kepekaan adalah untuk mengetahui kemungkinan yang akan terjadi dalam dasar asumsi perhitungan (Rangkuti, 2012).

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Para penangkar burung walet merupakan orang-orang yang berjiwa *entrepreneur* tinggi dan terkesan berani mengambil risiko. Usaha sarang burung walet yang diusahakan oleh penangkar yang berada di Kecamatan Matan Hilir Selatan merupakan usaha yang sudah cukup lama dilaksanakan. Jenis sarang yang diusahakan di Kecamatan Matan Hilir Selatan adalah jenis sarang putih. Usaha sarang burung walet merupakan salah satu sumber daya penghasilan yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Karena produktivitas usaha sarang burung walet di Kecamatan Matan Hilir Selatan mempunyai potensi untuk mengembangkan usaha sarang burung walet.

Di Kecamatan Matan Hilir Selatan mempunyai potensi yang besar untuk produksi sarang burung walet didukung oleh letak geografis yang sesuai dengan kondisi lingkungan dan udara yang disukai walet, daerah pedesaan dan dekat dengan pesisir pantai yang sesuai bagi kehidupan burung walet. Rumah/gedung burung walet di desa Sungai Jawi, Pesaguan Kanan, dan Sungai Nanjung memiliki warna, bentuk dan luas yang berbeda-beda. Walaupun banyak pemukiman warga sekitar, rumah/gedung burung walet memiliki ciri khas bangunan yang bervariasi dibandingkan dengan rumah warga pada umumnya antara lain gedung berbentuk ruko, pada dinding bangunan yang paling tinggi terdapat pipa/paralon yaitu tempat keluar dan masuknya burung walet, ada juga yang membuat rumah/gedung burung walet dengan warna yang mencolok, selain itu juga terdapat suara rekaman burung walet.

**Analisis Finansial**

1. **Biaya (Cost)**
2. **Biaya Investasi**
3. Biaya Pendirian Rumah/Gedung

Bangunan rumah/gedung burung walet dilokasi penelitian dihitung dalam satuan gedung dan dalam pembuatan rumah/gedung dengan sistem borongan bangunan seperti tenaga kerja, pemasangan cor/beton, *water pump*, pipa/plafon, dan lainnya. Setiap responden besarnya biaya untuk mendirikan bangunan berbeda-beda tergantung luas rumah/gedung burung walet.

1. Izin Pengelolaan/Izin Lingkungan Masyarakat

Usaha sarang burung walet pada saat permulaan usaha terdapat izin lingkungan masyarakat sekitar rumah/gedung walet.

1. Biaya Alat-alat Produksi

Perlengkapan rumah walet yaitu alat-alat yang ada di dalam rumah/gedung burung walet antara lain sirip, plafon/pipa, *water pump,* tape/vcd, *loudspeaker,* dan kaset/flashdisk rekaman suara burung walet. Peralatan panen yaitu alat-alat yang digunakan saat panen sarang burung walet antara lain senter/headlamp, scraper, dan wadah/ember. Burung walet masuk ke dalam rumah walet dengan cara menggunakan rekaman suara walet, sementara cara pemancingan juga dapat menggunakan feses burung walet, putih telur (ayam/bebek), sarang burung walet palsu.

1. **Biaya Operasional**
2. Biaya pemeliharaan

Untuk pemeliharaan usaha sarang burung walet yaitu pada pemeliharaan rumah/gedung walet antara lain memperbaiki fisik bangunan yang sudah rusak dan kebersihan lingkungan sekitar rumah/gedung walet.

1. Upah tenaga kerja

Tenaga kerja pada usaha sarang burung walet rata-rata yang dibutuhkan 1-2 orang. Penangkar burung walet memerlukan bantuan tenaga kerja dalam hal panen sarang burung walet dengan upah rata-rata 10 persen dari hasil panen yang diperoleh.

1. Listrik

Setiap rumah/gedung burung walet memerlukan listrik yaitu sebagai penerangan rumah/gedung walet dan sekitar rumah/gedung walet, serta untuk memompa air.

1. Air (Abodemen)

Air merupakan salah satu komponen yang penting dalam usaha sarang burung walet yaitu digunakan untuk membersihkan rumah/gedung dan memberi kelembaban udara dalam gedung.

1. **Manfaat (Benefit)**

Benefit dalam usaha sarang burung walet diperoleh dari hasil produksi usaha berupa sarang burung walet yang dijual. Perubahan hasil produksi dan penerimaan dapat berbeda setiap tahunnya. Hal tersebut dipengaruhi oleh biaya operasional dan terjadinya perubahan harga setiap tahunnya. Pada tabel 3 diketahui rekapitulasi keuntungan atau net benefit dari usaha sarang burung walet pertahunnya.

1. **Nilai Sisa**

Nilai sisa berasal dari nilai investasi yang tidak habis nilai ekonomisnya pada akhir umur bisnis yaitu tahun ke-15. Nilai sisa diantaranya rumah/gedung walet, perlengkapan dalam gedung (sirip, plafon/pipa, *water pump,* tape/vcd, *loudspeaker,* dan kaset/flashdisk rekaman suara burung walet), peralatan panen (senter/headlamp, scraper, dan wadah/ember), pakan pemancingan (feses walet, putih telur bebek/ayam,

sarang burung walet palsu). Pada usaha sarang burung walet di Kecamatan Matan Hilir Selatan, jumlah nilai sisa sebesar Rp. 14,055,425.28 (Tabel 4).

**Tabel 1.**

**Rekapitulasi Rata-Rata Biaya Investasi Usaha Sarang Burung Walet**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No** | **Jenis Biaya** | **Nilai (Rp)** |
| 1. | Pendirian Rumah/Gedung |  193,372,093.02  |
| 2. | Izin Pengelolaan/Izin Lingkungan Masyarakat | 1,500,000,00 |
| 3. | Perlengkapan Rumah Walet |  23,382,790.70  |
| 4. | Peralatan Panen |  6,351,976.74  |
| 5. | Pakan Pemancingan Burung Walet |  1,779,941.86  |
|  **Jumlah** |  **266,386,802.32**  |

 *Sumber: Analisis Data Primer, 2013*

**Tabel 2.**

**Rekapitulasi Rata-rata Biaya Operasional Usaha Sarang Burung Walet**

**Selama 15 Tahun Usaha Sarang Burung Walet**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tahun** | **Pemeliharaan (Rp)** | **Upah Tenaga Kerja****(Rp)** | **Listrik** **(Rp)** | **Air****(Rp)** |
| 1 | 1,255,813.95 | 1,256,598.84 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 2 | 1,255,813.95 | 1,361,744.19 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 3 | 1,255,813.95 | 1,906,744.19 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 4 | 1,255,813.95 | 2,425,755.81 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 5 | 1,255,813.95 | 3,103,662.79 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 6 | 1,255,813.95 | 3,781,569.77 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 7 | 1,255,813.95 | 5,137,383.72 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 8 | 1,255,813.95 | 6,493,197.67 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 9 | 1,255,813.95 | 7,849,011.63 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 10 | 1,255,813.95 | 9,882,732.56 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 11 | 1,255,813.95 | 11,916,453.49 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 12 | 1,255,813.95 | 13,950,174.42 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 13 | 1,255,813.95 | 16,947,674.42 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 14 | 1,255,813.95 | 16,947,674.42 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| 15 | 1,255,813.95 | 18,910,656.63 | 1,297,674.42 |  753,488.37 |
| **Jumlah** | **18,837,209.25** | **121,871,034.54** | **19,465,116.30** | **11,302,325.58** |

*Sumber: Analisis Data Primer, 2013*

**Tabel 3.**

**Rekapitulasi Rata-rata Net Benefit**

**Selama 15 Tahun Usaha Sarang Burung Walet**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tahun** | **Benefit *(*Rp)** | **Cost (Rp)** | **Net Benefit (Rp)** |
| 0 |  | 226,386,802.32 | -226,386,802.32 |
| 1 |  4,682,267.44 | 4,563,575.58 | 118,691.86 |
| 2 | 10,361,627.90 | 4,668,720.93 | 5,692,906.97 |
| 3 | 14,881,395.35 | 5,213,720.93 | 9,667,674.42 |
| 4 | 22,618,727.44 | 5,732,732.56 | 16,885,994.89 |
| 5 | 31,540,539.01 | 6,410,639.53 | 25,129,899.47 |
| 6 | 41,790,367.75 | 7,088,546.51 | 34,701,821.24 |
| 7 | 61,787,547.30 | 8,444,360.47 | 53,343,186.83 |
| 8 | 84,822,974.56 | 9,800,174.42 | 75,022,800.14 |
| 9 | 111,263,788.69 | 11,155,988.37 | 100,107,800.32 |
| 10 | 152,015,316.00 | 13,189,709.30 | 138,825,606.70 |
| 11 | 198,777,702.81 | 15,223,430.23 | 183,554,272.58 |
| 12 |  252,269,064.28 | 17,257,151.16 | 235,011,913.12 |
| 13 | 333,562,924.21 | 20,254,651.16 | 313,308,273.05 |
| 14 | 361,315,359.51 | 20,254,651.16 | 341,060,708.35 |
| 15 | 405,432,222.70 | 22,217,633.37 |  383,214,589.32 |
| **Jumlah** | **2,087,121,824.94** | **397,862,487.99** | **1,689,259,336.96** |

 *Sumber: Analisis Data Primer, 2013*

**Tabel 4.**

**Rekapitulasi Rata-rata Nilai Sisa Usaha Sarang Burung Walet**

**Selama 15 Tahun Usaha Sarang Burung Walet**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nilai Sisa Gedung** | **Nilai Sisa Perlengkapan Gedung** | **Nilai Sisa Peralatan Panen** | **Nilai Sisa Pakan Pemancingan** |
| Rp. 12,085,755.81 | Rp. 1,461,424.42 | Rp. 396,998.55 | Rp. 111,246.37 |

 *Sumber: Analisis Data Primer, 2013*

**Analisis Finansial**

1. ***Net Present Value* (NPV)**

NPV merupakan nilai sekarang (*Net Present Value*) dari selisih antara biaya dan manfaat. Suatu proyek dinyatakan bermanfaat dan layak diusahakan jika nilai NPV lebih besar dari 0 sedangkan jika NPV sama dengan satu berarti mengembalikan sebesar biaya yang dikeluarkan, sehingga hal ini sangat tergantung pada pengelolaannya apakah proyek atau usaha tersebut akan dilaksanakan atau tidak. Berdasarkan hasil analisis pada usaha sarang burung walet menunjukkan NPV bernilai positif yaitu sebesar Rp. 287,642,243.80,- pada tingkat suku bunga 12% dari hasil NPV yang lebih besar dari nol tersebut maka usaha dikatakan layak untuk diusahakan.

1. ***Net Benefit/Cost Ratio* (Net B/C)**

Net B/C adalah perbandingan antara jumlah NPV positif dengan jumlah NPV negatif. Net B/C ini menunjukkan gambaran beberapa kali lipat benefit akan diperoleh dari biaya yang telah dikeluarkan. Suatu proyek dinyatakan menguntungkan atau layak dilaksanakan apabila nilai Net B/C Ratio lebih besar dari satu. Hasil dari analisis Net B/C Ratio usaha sarang burung walet pada faktor diskonto 12% adalah sebesar 2.27. Setiap pengeluaran sekarang sebesar Rp. 1 akan memberikan manfaat (benefit) sebesar Rp. 2.27 kali lipat dari biaya yang dikeluarkan. Dari nilai tersebut diketahui bahwa Net B/C Ratio lebih dari 1 maka usaha sarang burung walet menguntungkan serta layak untuk diusahakan.

1. ***Internal Rate Of Return* (IRR)**

IRR merupakan presentase keuntungan tiap-tiap tahun dan IRR juga merupakan alat ukur kemampuan proyek dalam mengembalikan investasi yang digunakan. IRR pada dasarnya menunjukkan *discount factor* (DF) dimana NPV = 0. Nilai NPV pada *discount factor* (DF) 12% dapat dianggap rank tertinggi untuk mempertimbangkan kriteria IRR. Berdasarkan hasil analisis pada usaha sarang burung walet diperoleh hasil perhitungan IRR sebesar 21.79%. Ini berarti menunjukkan bahwa “*Returns to Capital Invested*” (pengembalian modal investasi) selama 15 periode pengusahaan sarang burung walet layak untuk diusahakan. Karena IRR yang dihasilkan lebih besar dari bunga bank yang berlaku yaitu 12%.

1. ***Payback Periods***

*Payback period* merupakan suatu indikator untuk mengetahui berapa tahun yang diperlukan oleh proyek untuk mengembalikan biaya investasi yang dikeluarkan. *Payback period* diartikan sebagai jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang diperoleh dari suatu proyek. Semakin cepat waktu pengembalian investasi semakin baik proyek tersebut untuk diusahakan. Berdasarkan hasil analisis pada usaha sarang burung walet diperoleh hasil perhitungan *Payback Period* sebesar 2.1 yang artinya pengembalian investasi dapat berlangsung cukup cepat yaitu dalam waktu 2 tahun 1 bulan sehingga usaha ini dinilai baik untuk diusahakan karena *payback periode* lebih kecil dari umur proyek.

1. ***Analisis Sensitivitas***

*Analisis Sensitivitas* menunjukan kemampuan usaha yang masih bertahan dengan adanya kenaikan terhadap biaya yang dikeluarkan. Hal ini perlu diperhatikan, untuk menjaga segala hal kemungkinan yang terjadi. Berdasarkan hasil *analisis sensitivitas*, didapatkan bahwa kenaikan biaya operasional, kenaikan benefit, dan penurunan benefit sebesar 10%masih layak diusahakan dan dikembangkan.

**Analisis Aspek Hukum dan Aspek Lingkungan Sosial**

1. Legalitas Hukum Usaha Sarang Burung Walet

Legalitas usaha sarang burung walet yang dibangun dan dioperasikan dikaji dalam aspek hukum. Legalitas usaha sarang burung walet di Desa Sungai Jawi, Pesaguan Kanan, dan Sungai Nanjung ini melalui izin resmi dari pihak terkait seperti RT, Kepala Desa, serta Kantor Kecamatan. Sementara peraturan mengenai Pajak Sarang Burung Walet di daerah Kabupaten Ketapang masih tergolong baru sehingga para penangkar sarang burung walet di Kecamatan Matan Hilir Selatan belum melaksanakan tata aturan mengenai Pajak Sarang Burung Walet. Pemerintah Kabupaten Ketapang telah menerbitkat Peraturan Daerah Kabupaten Ketapang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pajak Sarang Burung Walet (Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Ketapang).

1. A. Dampak Positif
2. Industri

Industri yang secara langsung mendapatkan manfaat dari usaha sarang burung walet adalah industri pasir yang menjual pasir kepada pemborong bangunan.

1. Tenaga Kerja

Tenaga kerja untuk usaha sarang burung walet yang dibutuhkan antara lain untuk pendirian bangunan gedung dengan sistem borongan bangunan seperti pemasangan cor/beton, *water pump*, pipa/plafon, dan lainnya.

1. Harga Tanah Semakin Mahal

Dengan semakin meningkatnya permintaan akan rumah walet maka harga tanah di Kecamatan Matan Hilir Selatan meningkat.

1. Lainnya

 Manfaat lainnya bagi masyarakat sekitar rumah walet menyatakan bahwa masyarakat yang ingin mengkonsumsi akan mudah diperoleh karena dapat dari tetangga yang memiliki usaha sarang burung walet.

B. Dampak Negatif

1. Suara Walet

Pemasangan vcd/flashdisk rekaman suara walet yang bising dan waktu pemasangan terus menerus tanpa memperhatikan jadwal ibadah dan waktu istirahat masyarakat pada malam hari mengakibatkan lingkungan sekitar menjadi kurang nyaman.

1. Tata Ruang Desa

Perkembangan dalam jumlah rumah/gedung walet yang dibangun sangat pesat, sehingga mengakibatkan tata ruang desa menjadi terganggu. Rumah walet yang pada kenyataannya dibangun dengan lokasi, jumlah tingkat, warna dan bentuk yang bervariasi mengakibatkan penataan desa menjadi rusak.

1. Berdirinya Gedung Walet

Berdasarkan di lapangan bahwa Kecamatan Matan Hilir Selatan banyaknya rumah/gedung walet yang dibangun dan tidak dihuni oleh pemiliknya

1. Adanya Kotoran Walet

Keadaan lingkungan baik di dalam dan di luar rumah walet ini menimbulkan penyakit yang diderita oleh masyarakat khususnya yang tinggal di sekitar rumah/gedung walet.

1. Timbulnya Penyakit

Beberapa hal yang dikhawatirkan timbulnya penyakit adalah struktur di rumah walet yang memiliki perbedaan dengan rumah tinggal.

**KESIMPULAN DAN SARAN**

**Kesimpulan**

1. Analisis kelayakan finansial yang dilakukan menghasilkan nilai yang memenuhi syarat kelayakan untuk kelangsungan suatu proyek. Hal ini dapat dibuktikan dengan nilai NPV yang didapat yaitu sebesar Rp. 287,642,243.80,- pada *discount factor* sebesar 12% untuk periode usaha 15 tahun. Sedangkan Net B/C yang didapat sebesar 2.27, nilai IRR sebesar 21.79%, dan *Payback Period* yaitu 2 tahun 1 bulan. Dengan melihat keempat nilai hasil analisis kelayakan finansial yaitu NPV yang positif, nilai Net B/C Ratio lebih besar dari satu, nilai IRRyang lebih besar dari *discount factor*, dan *Payback Period* lebih kecil dari umur proyek. Dapat dikatakan bahwa usaha sarang burung walet di Kecamatan Matan Hilir Selatan untuk 15 tahun kedepan adalah layak untuk dikembangkan.
2. *Analisis Sensitivitas* menunjukan kemampuan usaha yang masih bertahan dengan adanya kenaikan terhadap biaya yang dikeluarkan. Hal ini perlu diperhatikan, untuk menjaga segala hal kemungkinan yang terjadi. Berdasarkan hasil *analisis sensitivitas*, didapatkan bahwa apabila terjadi kenaikan biaya operasional, kenaikan benefit,
3. dan penurunan benefit sebesar 10% masihlayak diusahakan dan dikembangkan.
4. Aspek lingkungan sosial menunjukan bahwa dampak positif yang signifikan dan akan tetap dapat dilaksanakan apabila selalu memperhatikan dampak negatif. Sementara berdasarkan aspek hukum menunjukan bahwa usaha sarang burung walet dapat dilaksanakan yang didukung telah dikeluarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012.

**Saran**

Saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

1. Diharapkan para penangkar dapat meminimalkan biaya operasional dengan sebaik mungkin, sehingga dapat meningkatkan keuntungan para penangkar.
2. Para penangkar diharapkan selalu meninjau dampak negatif terhadap lingkungan sekitar dan menjalankan cara menanggulanginya sehingga masyarakat sekitar tidak merasakan dampak negatif dari usaha sarang burung walet.
3. Diharapkan pemerintah terkait mendata secara statistik para penangkar burung walet dan produksi sarang burung walet agar lebih mempermudah pihak-pihak yang membutuhkan data tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

Badan Karantina Pertanian. 2012. *Data Pengiriman Sarang Burung Walet*. Balai Karantina Pertanian Kelas I Pontianak Wilayah Kerja Ketapang. Ketapang.

Choliq, Wirasasmitadan dan Hasan. 1999. *Evaluasi Poyek*. Pioner Jaya. Bandung.

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Ketapang. 2012. *Peraturan Daerah Kabupaten Ketapang Nomor 2 Tahun 2012*. Ketapang.

Nazir, Moh. 2005. *Metode Penelitian*. Cetakan Keenam. Penerbit Ghalia. Indonesia.

Nugroho, H.K dan Budiman, A, 2009. *Panduan Lengkap Walet*. PT. Penebar Swadaya. Jakarta.

Rangkuti. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis dan Investasi*. PT. Gramedia. Jakarta.

Salekat, Nasir, 2009. *Membangun Rumah Walet Hemat Biaya*. Agromedia Pustaka. Jakarta.