



Penerapan Metode *Net Present Value* (NPV) Pada Kelayakan Investasi Syariah Waralaba Mixue di Indonesia

Adiwiidya Muhammad Sofwan^{1*}, Dendy Pramana Putra², Lukman Efendi³

¹*Universitas Pembangunan Nasional (UPN) Veteran Yogyakarta, Indonesia*

²*Universitas Pembangunan Nasional (UPN) Veteran Yogyakarta, Indonesia*

³*Universitas Pembangunan Nasional (UPN) Veteran Yogyakarta, Indonesia*
adiwiidya486@gmail.com

ABSTRACT

International business development can be done in at least five ways, namely: 1. exporting, 2. through licensing, 3. franchising, 4. forming joint ventures, 5. total ownership, which can be done through direct ownership or acquisition. Net Present Value (NPV) is a net financial assessment that exists in the company after deducting other costs so that the value of the company's existing increase or lack of money can be used as a reference to assess the company's financial viability. The NPV method is carried out as a financial analysis of the feasibility of the Mixue franchise business, with the rise of the Mixue franchise present in Indonesia making an uproar and making conversations from buyers to entrepreneurs. Musharakah is a contract of cooperation between two or more parties for a business with profits and risks shared and all capital providers have the right to participate in management but are not required to do so.

Keywords: Net Present Value Method, Feasibility of Franchise Sharia Investment, Mixue

Pendahuluan

Kesadaran masyarakat di belahan dunia akan peran besar dari suatu bisnis dalam menggerakkan roda ekonomi negara juga semakin tinggi. Kesadaran yang terbangun tersebut merupakan hasil dari kampanye yang dilakukan oleh pemerintah melalui berbagai sarana kelembagaan. Pada buku Erfan dkk yang berjudul *Bisnis Waralaba* menjelaskan pandangan ahli memberikan mengenai definisi dari berbagai sudut pandang sebagai berikut (Moh. Erfan Arif, 2021):

- Kasmir dan Jakfar memaknai bisnis merupakan usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya adalah keuntungan.
- Steinhoff dan Burges mendefinisikan bisnis sebagai semua kegiatan yang berhubungan dengan penyediaan barang dan jasa yang dibutuhkan atau diinginkan oleh masyarakat.
- Griffin dan Ebert mendefinisikan bisnis sebagai organisasi yang menawarkan barang atau jasa untuk dijual demi mendapatkan keuntungan.
- Adapaun Afuan mendefinisikan bisnis sebagai sebuah kegiatan usaha perorangan yang terorganisasi untuk menghasilkan dana dengan cara menjual barang ataupun jasa untuk memperoleh keuntungan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat dan industri.

Dari keempat para ahli tersebut dapat diartikan dalam pengertian bisnis sebagai organisasi yang menyediakan barang atau jasa untuk dijual dengan maksud agar mendapatkan laba. Bisnis bukan hanya sebagai organisasi yang bergerak secara struktural dan tersistem tetapi harus ada produk yang akan dijual untuk dapat mencapai sebuah laba atau keuntungan bagi kelompok atau individu.

Warren J. Keegen pada bukunya yang berjudul *Global Marketing Management* menyatakan bahwa, pengembangan usaha secara internasional dapat berkembang setidaknya dalam lima cara, yaitu: 1. Ekspor; 2. Pemberian lisensi; 3. *Franchising* (waralaba); 4. Pembentukan perusahaan patungan (joint ventures); 5. Kepemilikan total (*total ownership*), yang dapat dilakukan melalui *direct ownership* (kepemilikan langsung) atau pengakuisisi (Keegen, 1989).

Pengembangan usaha dalam bentuk waralaba di Indonesia mulai dikenal pada tahun 1950-an melalui pembelian lisensi dengan hadirnya dealer kendaraan bermotor. Perkembangan lain dimulai pada tahun 1970-an, yaitu diperkenalkannya sistem pembelian lisensi plus, di mana pemilik waralaba tidak hanya sebagai distributor, tetapi juga memiliki hak untuk memproduksi produknya sendiri. Untuk perkembangan waralaba yang pesat, syarat terpenting yang harus dimiliki satu teritori adalah kepastian hukum yang mengikat baik *franchisor* maupun *franchisee*. Kepastian hukum di Indonesia dalam bentuk waralaba pertama kali dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) RI No. 6 Tahun 1997 tentang Waralaba, PP No. 16 Tahun 1997 tentang Waralaba ini telah dicabut dan diganti dengan PP No. 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba.

Mixue merupakan brand toko yang menyajikan minuman khasnya yaitu es krim. Pendiri brand Mixue bernama Zhang Hongchao yaitu mahasiswa dari Universitas Keuangan dan Ekonomi Henan. Beliau bekerja paruh waktu untuk membantu perekonomian keluarga yang akhirnya terinspirasi untuk menjalankan usaha sendiri. Pada tahun 1999, Zhang yang pernah mengalami kegagalan kembali membuka gerai es krim yang disebut Mixuě Bīngchéng, yang berarti “istana es yang dibangun dengan salju yang manis”. Fokus Zhang yaitu memproduksi es krim dengan tekstur lembut. Mulai dari 2006 penjualan semakin meningkat dan mempengaruhi harga es krim yang tinggi juga (Mixue, 2023).

Mixue hadir di Indonesia tidak tanggung-tanggung untuk berkompetitor dengan pemain lama bisnis waralaba sudah ada di Indonesia dengan sajiannya terdapat eskrim, seperti MC

Donald dan KFC sebagai salah satu kompetitor di Indonesia yang sudah berpuluh puluh tahun hadir, Mixue menawarkan sistem waralaba dengan modal sebesar 700 hingga 800 juta dan Harga Pokok Produksi bisa mencapai 40%. Para pemilik modal melihat bisnis waralaba yang ditawarkan Mixue, dengan slogan “disitu ada ruko disitu ada Mixue” menjadikan model waralaba yang menjanjikan keselamatan dan keberlangsungan dalam dunia bisnis.

Dikutip dari halaman website Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah menerbitkan ketetapan halal produk Mixue Ice Cream & Tea. MUI mengambil keputusan tersebut setelah Komisi Fatwa menggelar sidang produk halal pada Rabu, 15 Februari 2023 dan hasil keputusan tersebut meliputi pemeriksaan seluruh toko dan cabang Mixue di Indonesia. Mixue memiliki sertifikat halal dengan nomor ID.00410001326911122 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2023 (MUI, 2023). Dari instrumen pendahuluan yang sudah diuraikan diatas penelitian ini mengambil judul Penerapan Metode *Net Present Value* (NPV) Pada Kelayakan Investasi Syariah Waralaba Mixue di Indonesia.

Tinjauan Pustaka

Net Present Value (NPV) adalah penilaian keuangan bersih suatu perusahaan, dikurangi biaya-biaya lainnya, sehingga nilai tambah perusahaan atau kekurangan uang yang tersedia dapat dijadikan tolok ukur untuk menilai kelayakan ekonomi perusahaan. Perhitungan NPV memerlukan informasi tentang perkiraan biaya investasi, biaya operasi dan pemeliharaan, dan perkiraan manfaat atau benefit dari proyek yang direncanakan. NPV merupakan hasil penjumlahan PV pengeluaran untuk investasi dan PV penerimaan dari hasil investasi. *Net Present Value* (NPV) didefinisikan sebagai analisis keuangan yang menentukan profitabilitas operasi bisnis perusahaan dengan melihat nilai sekarang dari arus kas bersih yang diterima perusahaan tersebut dibandingkan dengan nilai sekarang dari modal investasi yang dikeluarkan perusahaan (Samsiana, 2023).

NPV memiliki keunggulan yang diantaranya adalah nilai uang yang dipengaruhi oleh faktor waktu dapat diperhitungkan sehingga perhitungan ini lebih realistis terhadap perubahan harga. Selain itu, metode NPV digunakan untuk menghitung arus kas selama usia ekonomis investasi, dan juga dapat menghitung apakah investasi tersebut memiliki nilai sisa atau tidak. Rumus NPV disajikan sebagai berikut (Ahmad Fauzi Ridwan, 2022).

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=1}^{n=1} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

dimana CF_t adalah aliran kas per bulan atau tahun pada periode, r adalah suku bunga/*discount rate*, I_0 adalah investasi awal pada bulan atau tahun ke-0, t adalah periode, dan n adalah jumlah periode.

Jika nilai NPV > 0 maka proyek atau investasi tersebut layak dan untung.

Jika nilai NPV = 0 maka proyek atau investasi tersebut perlu dipertimbangkan.

Jika nilai NPV < 0 maka proyek atau investasi tersebut tidak layak dan rugi.

Dalam Islam tidak memberikan pengeritan atau definisi khusus tentang investasi, tetapi Islam menginginkan agar sumber daya yang ada tidak hanya disimpan, tetapi juga diproduksi sehingga dapat bermanfaat bagi umat. Sesuai dengan pernyataan Khalifah Umar bin Khattab pernah menyuruh kaum muslimin dengan mengatakan "Siapa saja yang memiliki uang, hendaklah ia menginvestasikannya dan siapa saja yang memiliki tanah hendaklah ia menanamnya" (Hidayat, 2011).

Menurut hidayat dikutip oleh Elif Pardiansyah dalam jurnal *Economica*, dijelaskan bahwa terdapat beberapa prinsip syariah khusus terkait investasi yang harus menjadi pegangan bagi para investor dalam berinvestasi, diantaranya:

1. Mencari rezeki secara halal, harus memperhatikan dari zatnya, prosesnya. Selain itu tidak menggunakannya untuk sesuatu yang haram.
2. Tidak melakukan kezaliman ataupun diperlakukan zalim
3. Mengutamakan prinsip keadilan saat melakukan pendistribusian pendapatan
4. Melakukan transaksi saling ridha, tidak boleh ada unsur keterpaksaan
5. Tidak melakukan aktivitas *maysir* (perjudian), *gharar* (ketidakjelasan), riba, *tadlis* (penipuan), *darar* (kerusakan/kemudharatan) dan tidak melakukan kemaksiatan. (Pardiansyah, 2017).

Dalam Islam, terdapat akad dalam kerja sama yang disebut akad *Musharakah*, dimana kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam bisnis dengan keuntungan dan resiko ditanggung bersama, serta seluruh penyedia modal berhak berpartisipasi dalam manajemen tetapi tidak diwajibkan melakukannya. Keuntungan dibagi antara mitra dalam proporsi tertentu, sedangkan kerugian ditanggung masing-masing sesuai dengan proporsi kontribusi modal masing-masing pihak (Mohammad Iqbal Mahardika, 2016).

Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang usaha atau bisnis yang akan dijalankan. Dalam menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut untuk dijalankan yaitu dengan menganalisis berbagai macam aspek. Selain itu, investasi tersebut harus mampu memperhatikan kondisi-kondisi di bidang ekonomi, hukum, politik, budaya, keamanan, perilaku dan perubahan lingkungan masyarakat karena sering kali terjadi ketidakpastian yang dapat mengakibatkan apa yang sudah direncanakan menjadi tidak tercapai (Afandi, 2009).

Menurut Minju, dkk. dalam *Management Sustainable Development Journal* dijelaskan aspek keuangan dilakukan agar mampu menilai usaha untuk memperoleh pendapatan serta jumlah pemakaian dana yang dikeluarkan. Untuk menjalankan usaha dengan layak, maka diperlukan penilaian dengan cara penghitungan yang sesuai berdasarkan teknik perhitungan yang efektif untuk melihat apakah usaha tersebut dapat dijalankan dan menguntungkan atau sebaliknya (Minju Akiang, 2020).

Aspek finansial kebutuhan menjadi nilai mata uang dan diidentifikasi kebutuhan dana dalam menjalankan sebuah bisnis, seluruh data yang dikumpulkan dapat dihitung dan menghasilkan beberapa laporan seperti alporan laba rugi, proyeksi cash flow dan neraca. Setelah didapatkan seluruh laporan yang diperlukan kemudian akan dihitung aspek kelayakannya, aspek-aspek yang paling berpengaruh dalam kelayakan adalah IRR, MARR, PBP dan NPV (Yudho Bonar Gunarto, 2018).

Metode Penelitian

Teknik penelitian dalam penelitian ini menggunakan pengambilan data secara sekunder dengan mengambil lokasi di Jakarta sebagai landasan data waralaba Mixue yang sudah berjalan, mengambil tarik kesimpulan omzet perbulan menjadikan sebagai data untuk dilakukannya analisis menggunakan metode NPV.

Metode NPV dilakukan sebagai Analisa keuangan kelayakan bisnis waralaba Mixue, NPV sendiri untuk menganalisis sebagai mana nilai NPV pada investasi waralaba Mixue di Indonesia bersifat $NPV < 0$ atau $NPV = 0$ atau $NPV > 0$. Kelayakan berinvestasi dalam perspektif syariah atau Islam sendiri dengan menggunakan beberapa tinjauan literatur terdahulu yang

telah dilakukan penelitian terkait investasi dalam pandangan Islam, untuk memperkuat penelitian dalam analisis dan kajian-kajian secara syariah atau Islam.

Hasil dan Pembahasan

Analisa Investasi

Tabel 1. Analisa Investasi Mixue

Keterangan Akun	Nominal
Deposit	Rp 40.000
Biaya Managemen	Rp 24.000
Biaya Survei	Rp 2.000
Biaya Pelatihan	Rp 3.000
Bahan Baku Awal	Rp 400.000
Biaya Renovasi	Rp 350.000
Biaya Sewa Ruko	Rp 150.000
Biaya Listrik	Rp 18.000
Gaji Karyawan Crew Store	Rp 46.800
Gaji Karyawan Bartender	Rp 97.200
Gaji Karyawan Supervisor	Rp 54.000
Biaya Peralatan	Rp 170.000
Total	Rp 1.355.000

Pada tabel 1 analisa investasi diatas dapat dilihat peneliti melakukan penarikan indikator biaya dari sumber website mixue dan asumsi biaya biaya lainnya yang harus dibutuhkan untuk membuka sebuah usaha waralaba es krim. Estimasi biaya tersebut diasumsikan dengan satuan ribu/,000 dan waktu yang dilakukan selama 12 bulan agar dapat menunjang perhitungan *Net Present Value* untuk mengukur kelayakan invesatasi waralaba Mixue dalam kurun waktu 12 bulan.

Beban biaya dengan total Rp. 1,355 Miliar maka dapat dikategorikan masih jauh dengan biaya investasi awal yang dipromosikan oleh Mixue sebesar 700-800 juta. Beban biaya tersebut peneliti asumsikan dengan akumulasi jumlah biaya yang perlu dilakukan untuk pemilik modal membuka waralaba Mixue disatu tempat.

Biaya gaji karyawan *crew store* sebesar Rp. 1.300/bulan dengan asumsi untuk tiga karyawan, Biaya gaji karyawan bartender diasumsikan sebesar Rp. 2.700/bulan dengan asumsi tiga karyawan dan biaya gaji karyawan supervisor Rp. 4.500/bulan dengan asumsi satu karyawan. Biaya baku awal diasumsikan dengan penggunaan bahan baku selama satu tahun, dengan asumsinya bahan baku dapat digunakan selama kurun waktu 3 bulan.

Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Tabel 2. Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Bulan	TC	TB	NB=TB-TC	DF10%	NPV=NB*DF10%	
1	Rp 1.355.000	Rp 240.000	-Rp 1.115.000	0,91	-Rp 1.013.636	NPV+ (bulan 9)
2		Rp 240.000	Rp 240.000	0,83	Rp 198.347	Rp 354.904
3		Rp 240.000	Rp 240.000	0,75	Rp 180.316	
4		Rp 240.000	Rp 240.000	0,68	Rp 163.923	NPV-
5		Rp 240.000	Rp 240.000	0,62	Rp 149.021	-Rp 1.013.636
6		Rp 240.000	Rp 240.000	0,56	Rp 135.474	
7		Rp 240.000	Rp 240.000	0,51	Rp 123.158	NPV terakhir (-)
8		Rp 240.000	Rp 240.000	0,47	Rp 111.962	-Rp 1.062.000
9		Rp 240.000	Rp 240.000	0,42	Rp 101.783	
10		Rp 240.000	Rp 240.000	0,39	Rp 92.530	
11		Rp 240.000	Rp 240.000	0,35	Rp 84.119	
12		Rp 240.000	Rp 240.000	0,32	Rp 76.471	
					Rp 403.468	

Tabel 2 adalah hasil perhitungan NPV dengan total biaya investasi (TC) sebesar Rp. 1.355.000 dengan NPV atau kelayakan investasi terhitung positif pada bulan ke-9 investor akan balik modal. Titik NPV negatif terdapat pada bulan pertama dengan nominal -Rp. 1.013.636, sedangkan titik NPV terakhir (-) dengan penghitungan dari bulan ke-2 hingga bulan ke-8 mendapatkan nominal Rp.1.062.200.

Total Bruto (TB) atau pendapatan kotor dengan hasil Rp. 240.000.000 atau 240 juta rupiah merupakan hasil penghitungan pendapatan koto selama satu bulan dengan asumsi pesimis perhari yang akan didapatkan sebesar Rp. 8.000.000 atau 8 juta rupiah (Jahja, 2023). Asumsi tersebut diambil dari laporan salah satu wartawan Kumparan Bisnis yang melakukan investigasi pada toko Mixue yang berlokasi di Pangkalan Jati, Jakarta Selatan dengan hasil investigasi pendapatan kotor yang dihasilkan oleh pemilik toko perhari sebesar Rp. 10.000.000 atau 10 juta rupiah.

Maka dapat diasumsikan bahwa metode NPV dalam mengukur kelayakan waralaba Mixue sejalan dengan asumsi Mixue yang menjanjikan kepada investor akan balik modal pada bulan ke 12-18. Metode NPV dengan hasil penghitungan NPV menunjukkan $NPV > 0$ maka dapat dikatakan layak untuk waralaba Mixue sebagai investasi bagi pelaku bisnis waralaba di Indonesia berkembang dan selaras juga dengan pernyataan Ahmad Fauzi Ridwan tentang Jika nilai $NPV > 0$ maka proyek atau investasi tersebut layak dan untung. dan dalam mengelola organisasi/bisnis untuk menentukan titik optimal, NPV dalam perhitungan waralaba Mixue dikurun waktu 12 bulan mendapatkan titik optimal pada bulan ke-9.

Kelayakan Investasi Waralaba Mixue Secara Syariah

Pada perhitungan analisa investasi terlihat bahwa modal awal dalam sebuah investasi membuka toko usaha Mixue pada satu toko senilai Rp. 1,355 Miliar, nilai nominal tersebut dibebankan kepada sang investor yang akan melakukan pembukaan toko Mixue pada satu toko dengan hitungan asumsi pembiayaan beban seperti gaji karyawan dan sewa toko menggunakan daerah Jakarta. Perhitungan *Net Present Value* menemukan titik keuntungan yang akan didapatkan oleh sang investor dalam melakukan investasi untuk satu toko Mixue, keuntungan yang diperkirakan akan didapatkan pada bulan ke-9.

Pada perspektif Islam terkait investasi boleh dilakukan oleh umat muslim bagaimana sudah diuraikan pada tinjauan pustaka bahwasanya Khalifah Umar bin Khatab selaku sahabat Nabi Muhammad SAW ketika memimpin kaum muslimin saat itu menganjurkan untuk tidak menimbun hartanya melainkan untuk melakukan investasi agar dapat menjadi harta yang produktif, tetapi tetap memegang teguh kepada prinsip-prinsip khusus pada islam dalam berinvestasi. Unsur-unsur kehalalan pada produk dan tata kelola toko Mixue telah dilakukan audit oleh tim Fatwa MUI yang akhirnya Mixue mendapatkan sertifikat halal bukan hanya dari segi komposisi produk tetapi dari tata kelola toko Mixue di Indonesia.

Maka kelayakan investasi dalam perspektif syariah atau Islam kepada waralaba Mixue dapat dikategorikan kelayakan yang untung jika ditinjau dari perhitungan *Net Present Value* yang telah dilakukan oleh peneliti dan secara syariah produk yang dijual atau ditawarkan oleh Mixue kepada sang investor selaku pemilik modal untuk membuka waralaba di beberapa wilayah halal untuk sebagai produk yang dikonsumsi seperti *ice cream* (Es Krim) dan *tea* (teh) nya.

Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode *Net Present Value* untuk mengukur efektivitas waralaba Mixue di Indonesia, dapat diartikan bahwa dengan modal investasi sebesar Rp. 1.355.000 dapat menyentuh titik optimal untuk efektivitas waralaba Mixue untuk menyentuh titik optimal dalam pengelolaan manajemen dan dapat mengambil keuntungan balik modal pada bulan ke-9.

Secara kelayakan investasi dalam perspektif Islam, kegiatan investasi pada waralaba Mixue dapat dikategorikan untuk bisa dilaksanakan melihat dari aspek kehalalan produk dan tata kelola toko yang telah diterbitkan oleh MUI yaitu sertifikat halal dan dari kelayakana keuangan investasi secara NPV bersifat menguntungkan dan termasuk investasi yang bersifat produktif.

Referensi

- Afandi, D. M. (2009). Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha PT. Aneka Andalan Karya. *Proceeding PESAT (Psikologi, Ekonomi, Sastra, Arsitektur & Sipil)* , 159.
- Ahmad Fauzi Ridwan, Z. R. (2022). Analisa Kelayakan Investasi Proyek Pengganti Secondary. *Wicida*, 1-8.
- Amalia Mustika, E. M. (2020). *Pengantar Bisnis*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung.
- Hidayat, T. (2011). Pintar Investasi Syariah. In T. Hidayat, *Pintar Investasi Syariah* (p. 24). Jakarta: Mediakita.
- Jahja, N. (2023, Januari 3). *Mixue Ada di Mana-mana, Penjual Ngaku Dapat Omzet hingga Rp 10 Juta per Hari*. Retrieved from <https://kumparan.com/https://kumparan.com/kumparanbisnis/mixue-ada-di-mana-mana-penjual-ngaku-dapat-omzet-hingga-rp-10-juta-per-hari-1zZ8WrYWRmt/full>
- Keegen, W. J. (1989). *Global Marketing Management*. New York: Prentice Hall International.
- Minju Akiang, R. A. (2020). Studi Kelayakan Bisnis Hidoponik Tinjauan Aspek Finansial (Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Shanti Bhuana, Bengkayang, Kalimantan Barat). *Management Sustainable Development Journal*, 19.
- Mixue. (2023, 13 06). *Sejarah Mixue*. Retrieved from <https://mixue.co/>
- Moh. Erfan Arif, R. A. (2021). Bisnis Waralaba. In R. A. Moh. Erfan Arif, *Bisnis Waralaba* (pp. 3-4). Malang: UB Press.
- Mohammad Iqbal Mahardika, K. G. (2016). Penilaian Proyek dengan Menggunakan Pembiayaan Syariah (Ijarah Muntahiyah Bittamlik). *Jurnal Teknik ITS*, A880-A885.
- MUI. (2023, Februari 16). *Tetapkan Kehalalan Mixue Ice Cream & Tea, MUI: Produknya Halal dan Suci*. Retrieved from <https://mui.or.id/https://mui.or.id/berita/49191/tetapkan-kehalalan-mixue-ice-cream-tea-mui-produknya-halal-dan-suci/>
- Pardiansyah, E. (2017). Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis dan Empiris. *Economica*, 337-373.
- Samsiana, S. (2023, 13 06). Rancang Bangun Pemotong Kripik Pisang Otomatis. *Seminar Nasional Energi dan Teknologi*, p. 192.
- Tjiharjadi, S. (2007). Pentingnya Posisi Budaya dan Efektivitas Organisasi Dalam Kompetisi di Masa Depan. *Manajemen*, 2.
- Yudho Bonar Gunarto, E. C. (2018). Analisis Perancangan Fatanchise Kadatun Koffie dengan Menggunakan Metode Benchmarking. *e-Proceeding of Engineering*, 6537.