

ABSTRAK

Di habitat alaminya, walet tinggal di gua-gua pantai berkarang yang terjal atau tebing bukit yang curam. Lokasi yang seperti itu menimbulkan beberapa kesulitan, terutama dalam pengelolaan dan pemanenan.

Dengan memperhatikan faktor habitat, kebiasaan hidupnya, dan kesulitan cara memanen sarang walet maka manusia mulai memikirkan cara yang tepat untuk membudidayakan walet di dalam rumah. Kondisi rumah walet diupayakan semirip mungkin dengan kondisi gua di alam, sehingga walet mau tinggal di dalamnya. Bagi pengusaha, upaya memindahkan habitat walet dari gua ke rumah terutama karena tergiur harga sarang walet yang mahal, pengelolaan yang lebih mudah, kualitas sarang yang dihasilkan lebih bagus, dan keamanan lebih terjamin. Selain itu, rumah walet laku dijual dan harganya tinggi bila sudah berproduksi.

Agar rumah walet dapat berfungsi dengan produktif maka dibuat dengan kondisi ideal. Rumah walet semacam ini dikenal dengan nama gedung walet bintang lima. Dengan melihat keadaan tersebut di atas, investasi atas usaha tersebut dapat menjadi sebuah keputusan yang tepat. Namun tanpa adanya sebuah studi kelayakan yang benar, investasi tersebut dapat menjadi sebuah keputusan yang salah. Oleh karena itu diperlukan adanya sebuah studi kelayakan yang benar terhadap usaha tersebut.

Pada aspek pasar, perhitungan pasar potensial menggunakan data volume ekspor sarang burung walet dari BPS. Dari perhitungan ini, investor ingin memproduksi sarang burung walet minimum sebanyak 5 % dari pangsa pasar Semarang.

Pada aspek teknis, lokasi untuk usaha budidaya sarang burung walet ini telah dipilih oleh investor di Jalan Kramat, Kampung Pecandon no 1 Kabupaten Semarang, Jawa Tengah. Lokasi ini dipilih karena memiliki makro habitat yang bagus (daya dukung pakan yang sangat menunjang) dan juga karena termasuk daerah hunian walet (terdapat lebih dari lima rumah burung walet dalam radius ± 1 km). Berdasarkan perhitungan, perencanaan produksi yang diinginkan investor yaitu minimum sebesar 165 kg/tahun. Ternyata hal tersebut dapat dipenuhi pada tahun IV periode II horison perencanaan, besarnya kapasitas produksi riil adalah sebesar 162,3 kg. Kapasitas produksi untuk periode-periode berikutnya adalah 162,3 kg/enam bulan sehingga kapasitas produksi per tahun adalah 324,6 kg.

Pada aspek manajemen, modal untuk usaha budidaya sarang burung walet ini seluruhnya berasal dana pribadi investor. Hal ini karena investor sudah memiliki satu rumah walet sebelumnya sehingga memiliki cukup pengalaman untuk mengembangkan rumah seriti yang akan dijadikan gedung walet bintang lima.

Pada aspek keuangan, dengan nilai TPC sebesar Rp. 394.298.400,00 dan nilai MARR sebesar 15,5 % diperoleh NPV sebesar Rp. 3.529.078.731,00. Nilai IRR yang diperoleh adalah sebesar 108,56 %. Hasil *Discounted Payback Period* adalah 2,47 tahun. Sedangkan dalam analisis BEP, titik impas pada tahun pertama horison perencanaan (2006) terjadi pada saat produksi sarang mencapai 4,32 kg dan titik impas mengalami penurunan menjadi 3,26 kg pada tahun 2007 sampai dengan tahun-tahun berikutnya. Berdasarkan pada analisis sensitivitas, usaha ini masih layak didirikan jika harga dan tingkat penjualan mengalami penurunan tidak lebih dari 90,90 %.