

ABSTRAK

Univesitas Surabaya (Ubaya) merupakan univeritas terbaik Jawa Timur versi majalah tempo, ini terbukti dari banyaknya mahasiswa yang berasal dari luar kota Surabaya bahkan sampai luar pulau Jawa. Sebagai universitas terbaik tentunya Ubaya memiliki kegiatan akademis maupun non akademis, yang melibatkan tamu-tamu dari luar Ubaya, baik dari dalam negeri maupun luar negeri, yang memerlukan tempat tinggal. Demikian juga mahasiswa banyak yang berasal dari luar kota Surabaya, pada kala waktu tertentu dikunjungi orang tuanya ke Surabaya dan memerlukan tempat tinggal.

Melihat kondisi tersebut, banyaknya orang-orang yang kesulitan memerlukan tempat tinggal di dekat Ubaya supaya akses dekat ke kampus, maka Ubaya ingin merencanakan pembangunan *Guest House*. Untuk memfasilitasi mereka yang memerlukan tempat menginap untuk supaya mudah akses ke Ubaya.

Pembangunan *Guest House* ini membutuhkan dana yang sangat besar. Maka dari itu, diperlukan sebuah studi kelayakan yang bisa menilai apakah *Guest House* tersebut layak didirikan atau tidak. Jangan sampai setelah didirikan, *Guest House* tersebut tidak memberikan keuntungan bagi Ubaya. Studi kelayakan dilakukan terhadap 4 aspek, yaitu aspek pasar, teknis, manajemen, dan keuangan.

Berdasarkan pembahasan pada aspek pasar, *Guest House* Ubaya memiliki 3 pasar potensial, yaitu tamu-tamu universitas, orang tua mahasiswa dan mahasiswa asing. Dimana jumlah pasar potensialnya adalah sebesar 316 kamar/hari, sedangkan untuk permintaan efektif disediakan 24 kamar menurut pickard (2002). Berdasarkan data tersebut jumlah pasar potensialnya lebih besar dengan jumlah kamar yang diberikan ini menunjukkan bahwa pembangunan *Guest House* ini layak jika dilihat dari aspek pasar..

Pada aspek teknis, lokasi pendirian *Guest House* sudah ditentukan yaitu dekat lapangan parkir Ubaya dengan luas 1058,9058 m². Bangunan *Guest House* ini memiliki 2 lantai, dilantai dasar ada 12 kamar standart dan ruangan manajerial, sedangkan dilantai 2 terdapat 4 kamar standart dan 8 kamar VIP serta terdapat perpustakaan kecil, dan memiliki lahan parkir yang cukup untuk 10 mobil lebih.

Pada aspek manajemen dibahas mengenai kepemilikan dan sumber pendanaan, struktur organisasi, jumlah karyawan, penentuan gaji karyawan, deskripsi jabatan, dan spesifikasi jabatan. *Guest House* merupakan fasilitas penginapan yang akan berada di bawah kepemilikan Ubaya. Sehingga semua modal untuk mendirikan *Guest House* ini berasal dari Ubaya. Struktur organisasi yang digunakan *Guest House* adalah struktur organisasi fungsional.

Pada aspek keuangan, dilakukan perhitungan *total project cost*, harga pokok penjualan, estimasi pendapatan, perhitungan *break even point*, pembuatan laporan keuangan, perhitungan MARR, NPV, IRR, analisis rasio keuangan, dan analisis sensitivitas. *Total project cost* yang dibutuhkan untuk mendirikan *Guest House* yaitu sebesar Rp4.229.198.740,00. *Net present value* (NPV) dari *Guest House* lebih dari nol, yaitu sebesar Rp191.390.835,00. Nilai *internal rate of return* (IRR) melebihi nilai MARR (15%) yaitu sebesar 15,94%. Pengembalian modal yang dihitung dengan metode *discounted payback period* (DPP) kurang dari waktu horison perencanaan (10 tahun) yaitu 9,51 tahun. Dengan demikian, dilihat dari kriteria penilaian investasi, *Guest House* dapat dikatakan layak untuk didirikan. Namun perlu diperhatikan bahwa kelayakan pembangunan *Guest House* ini kurang bisa direkomendasikan, hal tersebut disebabkan oleh investasi pembangunan gedung yang terlalu besar dan perlengkapan *Guest House* juga terlalu besar, begitu juga rasio keuangan *Guest House* yang tidak terlalu baik.

Keyword: Studi kelayakan, Ubaya, *Guest House*