

## ABSTRAK

Ketenaran makanan khas Ujung Pandang di kalangan penduduk kota Surabaya dan juga ditambah dengan semakin banyaknya penduduk Ujung Pandang yang bermigrasi ke Surabaya membuat semakin menjamurnya warung-warung maupun rumah makan Ujung Pandang di beberapa sisi kota Surabaya. Jika dilihat dari sudut pandang ekonomi, maka menjamurnya makanan-makanan khas Ujung Pandang ini juga merupakan suatu peluang usaha yang cukup prospektif.

Dari permasalahan diatas, maka dibutuhkan studi kelayakan yang berguna sebagai suatu tolok ukur berapa banyaknya modal yang akan ditanamkan oleh investor dalam pendirian rumah makan Ujung Pandang di Surabaya. Untuk memperoleh kejelasan atau kepastian maka perlu diketahui kelayakan membuka rumah makan Ujung Pandang di Surabaya dengan mempertimbangkan berbagai macam aspek.

Aspek yang dipertimbangkan adalah aspek teknis, manajemen, pasar dan keuangan. Pada aspek teknis dapat diketahui lokasi yang cocok, jumlah kebutuhan bahan baku, mesin dan peralatan, bangunan, jumlah tenaga kerja dan utilitas.

Pada aspek manajemen diketahui struktur organisasi, jumlah tenaga kerja, job description, syarat penerimaan tenaga kerja, jam kerja dan istirahat dan sistem gaji.

Aspek pasar memuat kapasitas rumah makan dan besar BEP, kelebihan dan kekurangan pesaing, besar pasar potensial, besar pasar potensial efektif, besar permintaan efektif dan strategi pemasaran yang diterapkan.

Aspek keuangan memuat struktur permodalan, estimasi penjualan, perhitungan estimasi biaya bahan baku, depresiasi mesin dan peralatan, sewa bangunan, tenaga kerja, pajak, utilitas, pemasaran dan lain-lain, besar modal yang dibutuhkan, income statement dan cashflow. Dari perhitungan yang ada, diperoleh MARR sebesar 17%, IRR sebesar 105,89%, net present value sebesar Rp 256.990.645,09 BEP sebesar 6686 orang dengan rata-rata pembelanjaan Rp 22.100,02 dan payback periode 10 bulan 14 hari. Dan besar modal yang dibutuhkan adalah Rp 173.230.470,27.

Kesimpulan akhir dari aspek teknis, aspek manajemen, aspek pasar dan aspek keuangan proyek pendirian rumah makan Ujung Pandang di Surabaya layak dilaksanakan.

Berdasarkan hasil analisis sensitivitas I, proyek layak dilaksanakan apabila tidak terjadi kenaikan harga bahan baku sampai 121,76%. Pada analisis sensitivitas II, proyek layak dilaksanakan apabila penurunan harga jual produk tidak sampai 87,82%. Pada analisis sensitivitas III, proyek layak dilaksanakan apabila penurunan volume penjualan tidak turun sampai dengan 52,23%. Dari hasil ketiga analisis sensitivitas juga mendukung ke arah realisasi proyek pendirian rumah makan Ujung Pandang di Surabaya ini.