

## ABSTRAK

Dalam lingkungan kerja yang semakin kompetitif, tekanan dan beban kerja semakin meningkat, Ekspektasi hasil yang ingin dicapai semakin tinggi. Maka diperlukan suatu sarana hiburan yang dapat mereduksi bahkan menghilangkan tekanan dan beban kerja (*stress*), oleh karena itu, penulis merancang sebuah sarana hiburan yang tidak hanya menghibur, tetapi juga mengedukasi dan letaknya dekat dengan pusat kota, yaitu Museum Patung Lilin Jakarta. Untuk mendirikan suatu usaha, harus diketahui terlebih dahulu kelayakan pendirian usaha tersebut. Oleh karena itu, penulis melakukan studi kelayakan pendirian usaha yang ditinjau dari aspek pasar, teknis, manajemen, keuangan dan pemasaran dengan horison perencanaan 5 tahun.

Dari hasil perhitungan, proporsi permintaan efektif masih jauh lebih besar dibanding dengan daya tampung museum, sebagian besar perhitungannya menggunakan metode *moving average*, sehingga jumlah pertumbuhan pengunjungnya adalah 0, padahal secara riilnya pasti meningkat. Sehingga museum tersebut dikatakan layak jika ditinjau dari aspek pasar. Estimasi pengunjung pada tahun 2010 sebesar 483.340 orang.

Dalam pemilihan lokasi, terdapat 2 pilihan lokasi yaitu di kawasan Senayan dan kawasan Tomang. Lokasi yang terpilih adalah daerah Senayan dengan luas lantai usaha sebesar 720 m<sup>2</sup>.

Kepemilikan museum tersebut adalah milik para pemegang saham yang ikut melakukan investasi awal dengan modal usaha 47,26% dari para pemegang saham dan 52,74% hutang bank. Struktur organisasi yang digunakan adalah struktur organisasi fungsional.

*Total Project Cost* yang dibutuhkan untuk mendirikan Museum Patung Lilin Jakarta tersebut adalah sebesar Rp.23.275.084.000,00. *Net Present Value* usaha ini bernilai lebih besar dari nol yaitu sebesar Rp. 29.955.256.072,16. Pengembalian modal menurut perhitungan *Discounted Payback Periode* adalah lebih dari 5 tahun, dimana waktu pengembalian lebih panjang dari periode perencanaan proyek. Sedangkan *Internal Rate of Return* bernilai lebih besar dari MARR (20,65%) yaitu sebesar 52,9%. Dengan demikian dapat dikatakan usaha ini layak untuk didirikan.

Berdasarkan perhitungan *pretax profit*, terdapat dua variabel yang paling sensitif terhadap perubahan, yaitu pendapatan dari jumlah pengunjung museum, harga tiket dan beban biaya promosi. Tingkat penurunan pendapatan maksimal akibat penurunan jumlah pengunjung yang diijinkan adalah sebesar 56,68%, sedangkan tingkat penurunan pendapatan maksimal akibat penurunan harga tiket yang diijinkan adalah 51,95% atau Rp38.963,77, dan peningkatan beban biaya promosi maksimal adalah sebesar 242,72%.