

ABSTRAKSI

Pertumbuhan perumahan kalangan menengah ke atas di wilayah Surabaya Barat yang begitu cepat mengakibatkan jumlah keluarga kalangan menengah atas meningkat sehingga jumlah pemilik mobil juga meningkat. Melihat Kondisi saat ini di mana setiap mobil memerlukan perawatan secara berkala untuk menjaga ketahanan mobil, mencegah kesulitan-kesulitan/kecelakan dan menghemat bahan bakar. Dimana untuk melakukan perawatan mobilnya, pemilik membutuhkan jasa bengkel perawatan mobil (cuci mobil, ganti oli, *tune-up*). Dimana bengkel perawatan mobil di wilayah tersebut masih sedikit dibandingkan dengan jumlah mobil yang beredar di wilayah tersebut.

Dari permasalahan di atas, dibutuhkan studi kelayakan yang berguna sebagai tolak ukur berapa banyaknya modal yang akan ditanamkan oleh investor dalam pendirian usaha bengkel perawatan mobil (cuci mobil, ganti oli, *tune-up*). Untuk memperoleh kepastian maka perlu diketahui kelayakan membuka usaha ini dengan mempertimbangkan berbagai aspek. Berdasarkan hasil kuesioner bahwa orang yang mempercayakan perawatan mobilnya di bengkel umum cukup banyak yaitu 70%, sedangkan orang yang berminat melakukan perawatan mobilnya ke bengkel baru relatif besar yaitu 72%, sehingga pendirian bengkel perawatan mobil dari segi aspek pasar layak untuk direalisasikan.

Pada aspek teknis, penentuan lokasi usaha dilakukan dengan cara menggunakan metode Brown-Gibson. Setelah dilakukan perhitungan dengan metode Brown-Gibson untuk masing-masing alternatif lokasi bengkel perawatan mobil yang dipilih adalah lokasi di Jl. Raya Lontar 161, dipilih karena mempunyai nilai LPMi terbesar. Sehingga pihak investor memutuskan membeli tanah di lokasi tersebut dengan harga tanah Rp. 1.000.000,00/m², luas tanah 850 m². Kapasitas untuk masing-masing jasa perawatan mobil (cuci mobil, ganti oli, dan *tune-up*) perlu dihitung untuk mengetahui berapa jumlah mobil maksimum yang dapat dilayani untuk masing-masing jasa perawatan (cuci mobil, ganti oli, dan *tune-up*) per hari di bengkel perawatan ini. Dalam aspek manajemen ditentukan jumlah tenaga kerja, yaitu seorang pimpinan, 1 orang kepala bengkel, 1 orang kasir, dan 13 orang karyawan.

Untuk aspek keuangan dilakukan perhitungan *Total Project Cost* yaitu sebesar Rp. 1.420.535.772,42 dimana sumber pendanaan diperoleh dari modal sendiri. Tingkat suku bunga deposito yang berlaku adalah 6% dan besarnya *risk premium* diasumsikan 9% sehingga diperoleh MARR sebesar 15%. Kemudian dilakukan evaluasi kriteria investasi, diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 949.720.285,57 dan IRR sebesar 35,95% dengan waktu pengembalian investasi adalah 3,98 tahun.

Analisa sensitivitas dilakukan terhadap nilai penjualan, *contribution margin*, dan biaya tenaga kerja. Pendirian usaha ini masih layak apabila nilai penjualan tidak mengalami penurunan lebih dari 16,43%, *contribution margin* harus lebih besar dari 7,32%, dan kenaikan biaya tenaga kerja tidak melebihi 98,23%. Selain itu, juga dilakukan analisis rasio keuangan meliputi rasio aktivitas dan profitabilitas yang menunjukkan bahwa kinerja yang ada masih perlu ditingkatkan.