

ABSTRAK

Kesadaran masyarakat Surabaya mengenai gaya hidup sehat mulai semakin besar di Indonesia, dimana mulai banyak usaha-usaha yang dibuka mengenai bagaimana mendapatkan gaya hidup yang sehat sehingga dapat menghindari penyakit.

Melihat kondisi saat ini, masih belum ada pelaku bisnis yang benar-benar memperhatikan perlunya makanan organik dalam salah satu usaha menyetakan masyarakat. Seperti yang kita ketahui bahwa makanan organik dapat meningkatkan kesehatan masyarakat, karena penanamannya bebas dari bahan-bahan kimia yang akan berdampak kurang baik bagi kesehatan dan lingkungan.

Dari permasalahan di atas, dibutuhkan studi kelayakan yang berguna sebagai tolak ukur berapa banyaknya modal yang akan ditanamkan oleh investor dalam pendirian *Healthy Food Market* ini. Untuk memperoleh kepastian maka perlu diketahui kelayakan membuka usaha ini engan mempertimbangkan berbagai aspek. Berdasarkan kuesioner diperoleh bahwa 95% orang yang berada di Surabaya Barat dan memiliki golongan ekonomi menengah ke atas ingin mencoba mengkonsumsi sayur dan buah organik, sehingga pendirian *Healthy Food Market* ini dari segi aspek pasar layak untuk direalisasikan.

Pada aspek teknis, telah ditentukan lokasi di Ruko Bukit Darmo Boulevard dengan luas tanah $78,75\text{m}^2$ ($4,5\text{ m} \times 17,5\text{ m}$) dan luas bangunan 315 m^2 (3,5 lantai). Penyewaan memiliki waktu minimal 5 tahun, dimana telah tersedia telepon, listrik, dan air. Biaya-biaya yang perlu dikeluarkan adalah *Fixed Investment Cost* Rp. 318.970.000,-, *Working Capital* selama 1 bulan adalah Rp. 39.240.859,-, dan *Venture Initiation Cost* sebesar Rp. 649.750.000,-.

Dalam aspek manajemen ditentukan jumlah tenaga kerja, yaitu seorang pimpinan, 2 orang manager, 4 orang kasir, dan 8 orang karyawan. Karena kebutuhan tenaga kerja mudah dicari, maka dalam aspek manajemen dikatakan layak.

Untuk aspek keuangan dilakukan perhitungan *Total Project Cost* yaitu sebesar Rp. 1.007.960.859,- dimana sumber pendanaan didapat dari modal sendiri. Tingkat bunga deposito tertinggi yang berlaku adalah 8% dan besarnya risk premium diasumsikan 10% sehingga diperoleh MARR sebesar 18%. Kemudian dilakukan evaluasi criteria investasi, diperoleh nilai NPV sebesar Rp.1.484.591.988,-, dan IRR sebesar 61,17% Waktu pengembalian investasi adalah 2,303 Tahun.

Analisis sensitivitas dilakukan terhadap penurunan tingkat keuntungan, penurunan tingkat penjualan, dan kenaikan biaya bahan. Pendirian usaha ini masih layak apabila keuntungan tidak mengalami penurunan lebih dari 49,98%, penurunan penjualan tidak melebihi 33,32%, dan kenaikan biaya bahan tidak mencapai 99,97%.

Selain itu juga dilakukan analisis rasio keuangan meliputi rasio aktivitas dan profitabilitas yang menunjukkan hasil yang baik, yaitu pada rasio aktivitas, yaitu: *Fixed Asset Turnover* (FATO) menunjukkan angka yang meningkat tiap tahunnya dari 4,92 pada tahun 2006 hingga mencapai 14,35 pada tahun 2010. *Total Assets Turnover* (TATO) menunjukkan angka yang menurun dari 1,04 pada tahun 2006 hingga 0,66 pada tahun 2010.

Sedangkan pada rasio profitabilitas, *Gross Profit Margin* (GPM) menunjukkan peningkatan tiap tahunnya dari 35,67% pada tahun 2006 meningkat menjadi 43,69% pada tahun 2010. *Net Profit Margin* (NPM) menunjukkan angka yang semakin meningkat dari 25,22% pada tahun 2006 menjadi 30,92% pada tahun 2010. *Return on Asset* (ROA) menunjukkan angka yang naik setiap tahunnya dari 26,24% pada tahun 2006 menjadi 20,30% pada tahun 2010. *Return On Equity* (ROE) menunjukkan peningkatan angka setiap tahunnya mulai 26,24% pada tahun 2006 hingga 20,30% pada tahun 2010.