

ABSTRAK

Salah satu bisnis yang menjanjikan dan mempunyai hasil yang memuaskan pada kondisi perekonomian sekarang ini adalah bisnis properti. Pada saat sekarang ini ini kondisi taman pemakaman umum banyak yang tidak terawat, kumuh, tidak aman dan berkesan menyeramkan, keadaan seperti ini menyebabkan masyarakat menginginkan sebuah makam yang aman, nyaman dan jauh dari kesan yang menyeramkan.

Hasil pengumpulan data menunjukkan bahwa persentase penduduk Kotamadya Surabaya yang tertarik dengan makam *estate* sebesar 61%. Angka kematian di Kotamadya Surabaya mengalami peningkatan tiap tahun, oleh sebab itu permintaan akan makam *estate* masih akan terus meningkat. Dari segi aspek pasar peluang pendirian makam *estate* ini masih terbuka luas.

Dalam aspek teknis dengan menggunakan metode *Brown Gibson* telah di pilih lokasi makam di Dsn Ledok tani Kecamatan. Prigen Kabupaten. Pasuruan, sedangkan lokasi kantor pemasaran dipilih di Ruko di Baratajaya 1C.

Dalam aspek manajemen dibutuhkan tenaga kerja tidak langsung yang mendukung kinerja perusahaan sebanyak 20 orang. Dan tenaga kerja langsung sebanyak 42 orang.

Dalam aspek keuangan Setelah dilakukan estimasi biaya-biaya, maka didapatkan *Total project Cost* sebesar Rp. 12.575.556.728,- Sumber pendanaan untuk pendirian makam *estate* ini berasal dari modal sendiri.

Dengan menggunakan MARR sebesar 16,75% (terdiri dari suku bunga deposito 8,5 % dan *premium risk* sebesar 8,25%) didapatkan total *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 3.885.531.014,-, *Discounted Payback Period* adalah selama 4 tahun 0,21 bulan, dan Nilai IRR adalah sebesar 48,75 %.

Perhitungan BEP menunjukkan angka yang menurun mulai tahun 2008 sampai tahun 2011, ini menunjukkan bahwa setiap tahun perusahaan semakin cepat dalam mencapai profitnya.

Dalam perhitungan *pretax profit* diketahui bahwa variabel yang mempengaruhi sensitivitas kelayakan pendirian makam *estate* ini adalah tingkat penjualan. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa pendirian usaha ini masih layak apabila tingkat penjualan tidak mengalami penurunan lebih dari 30,37%. Selain itu dilakukan analisis rasio keuangan yang meliputi rasio aktivitas dan profitabilitas yang menunjukkan kinerja perusahaan cukup baik.