

ABSTRAK

Dalam era globalisasi ini persaingan yang terjadi semakin ketat, orang-orang sibuk bekerja agar dapat bertahan hidup dalam lingkungan sekitarnya. Kebanyakan orang karena kesibukannya yang tinggi dapat menyebabkan tekanan mental dan pikiran, mereka menjadi kurang peduli lagi pada sesama yang ada di sekitarnya. Semua golongan mulai dari balita, anak-anak, remaja, dewasa, sampai lanjut usia membutuhkan orang lain untuk bersosialisasi.

Dari kelima golongan mulai dari balita sampai lanjut usia yang sering kurang diperhatikan atau terlupakan adalah golongan lanjut usia, sehingga mereka merasa sebagai orang yang tersingkirkan dan tidak dibutuhkan. Mereka menjadi *strees* atau merasa hidup tidak berarti lagi. Melihat peluang ini, maka penelitian ini dilakukan untuk menghitung peluang pendirian tempat para manula memperoleh suasana yang baru. Horizon perencanaan dirancang untuk 5 tahun dan ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek keuangan, dan dilengkapi perancangan antropometri untuk manula.

Dari hasil penetapan dengan berbagai pertimbangan maka besarnya permintaan efektif untuk tahun 2007 sebesar 30 orang *member*, diambil untuk menghindari penanaman modal yang terlalu besar karena menggunakan modal sendiri dan rata-rata kenaikan permintaan efektif mengalami peningkatan sebesar 10% per tahun. Dari nilai tersebut dapat disimpulkan bahwa pasar bagi proyek ini cukup besar karena hanya 0,14% dari pasar potensial efektif yang ada. Kemudian dari aspek teknis diperoleh perhitungan untuk luas area usaha yang telah disesuaikan dengan perlengkapan dan peralatan yang ada, maka akan didapatkan luas area yang dibutuhkan sesuai dengan kapasitas yang akan dibangun. Luas tanah yang dibutuhkan untuk membangun pabrik seluas 15m x 35m. Dari aspek manajemen dijabarkan *job description* serta kriteria yang dibutuhkan untuk masing-masing jabatan. *Job specification* yang disyaratkan untuk masing-masing jabatan menunjukkan bahwa kriteria tersebut sanggup dipenuhi dan struktur organisasi yang dibuat juga umum digunakan, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa dari aspek manajemen proyek ini layak dijalankan. Sementara dari aspek keuangan dengan horison perencanaan selama 5 tahun dimulai pada tahun 2007, dilakukan analisis yang menunjukkan bahwa dari perhitungan diketahui bahwa besarnya pengembalian modal (IRR) adalah sebesar 0% dengan lama pengembalian modal dalam jangka 5,89 tahun (MARR = 14%). Perhitungan NPV memberikan hasil negatif yaitu Rp 18.520.645,60. Sehingga diberikan alternatif-alternatif yang dapat membuat proyek ini layak untuk didirikan. Alternatif-alternatif tersebut adalah

1. Mencari tanah yang baru dengan harga per meter per segi maksimal sebesar Rp. 1.859.783,74.
2. Menggunakan tanah semula yang telah dipilih tetapi dengan menaikan harga *member* minimal sebesar Rp. 1.762.770,24959 dan yang menggunakan jasa penjemputan dikenakan biaya tambahan sebesar Rp. 500.000.
3. Pereduksian struktur organisasi sehingga dapat mengadakan penghematan pada biaya-biaya yang terjadi.
4. Menentukan besarnya jumlah member agar terjadi BEP pada proyek ini.

Dari keempat alternatif di atas nilai NPV sudah bernilai sama dengan nol, maka jika proyek didirikan dengan memilih salah satu alternatif tersebut layak untuk didirikan.