

## ABSTRAK

Aktivitas dalam sebuah universitas tak hanya berkutat dengan belajar. Selain belajar di kelas, para mahasiswa juga perlu mengembangkan diri melalui berbagai kegiatan. Salah satu kegiatan ekstrakurikuler yang cukup diminati oleh mahasiswa yaitu olahraga. Bahkan, sekarang ini cukup banyak universitas yang mengadakan beasiswa di bidang olahraga.

Salah satu universitas di Surabaya yang cukup *concern* di bidang ekstrakurikuler olahraga adalah Universitas Surabaya (Ubaya). Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya prestasi yang dicetak oleh para mahasiswa Ubaya. Namun ironisnya, selama 43 tahun berdiri, fasilitas olahraga yang dimiliki Ubaya masih kurang atau bahkan bisa dikatakan tidak memadai.

Selain kurangnya fasilitas olahraga, sebagai salah satu universitas terbaik Jawa Timur versi majalah Tempo tahun 2010, sudah seharusnya Ubaya memiliki sebuah gedung yang representatif untuk mengadakan acara wisuda. Namun kenyataannya, sampai saat ini kegiatan wisuda Ubaya dilaksanakan pada sebuah tenda yang disewa dengan harga ratusan juta untuk sekali sewa.

Melihat kondisi tersebut, muncullah sebuah ide untuk membangun sebuah gedung olahraga yang tidak hanya dipakai untuk kegiatan olahraga para mahasiswanya, melainkan juga bisa dipakai untuk menyelenggarakan acara wisuda. Dengan adanya gedung yang akan diberi nama Ubaya Sport Center (USC) tersebut, diharapkan prestasi olahraga Ubaya akan terus meningkat dan Ubaya bisa memperoleh pemasukan lain, melalui penghematan untuk wisuda dan penyewaan USC kepada pihak-pihak yang mengadakan *event* di Ubaya.

Pembangunan gedung olahraga ini membutuhkan dana yang sangat besar. Maka dari itu, diperlukan sebuah studi kelayakan yang dilakukan terhadap 4 aspek, yaitu aspek pasar, teknis, manajemen, dan keuangan.

Ditinjau dari aspek pasar, USC memiliki pasar yang sudah pasti, yaitu mahasiswa dan dosen/karyawan Ubaya. Sehingga besarnya pasar potensial, pasar potensial efektif, dan permintaan efektif adalah sama. Hal tersebut disebabkan karena seluruh mahasiswa Ubaya sebagai pasar potensial utama USC sudah pasti memberi kontribusi pemasukan kepada USC berupa UPP, sehingga semua pasar potensial USC dapat dikatakan efektif.

Pada aspek teknis, desain *layout* gedung USC menjadi faktor yang penting. Berdasarkan kuesioner yang telah dibagi kepada mahasiswa dan dosen/karyawan Ubaya, diketahui fasilitas olahraga yang banyak diminati untuk didirikan. Fasilitas-fasilitas tersebut adalah lapangan badminton, basket, futsal, kolam renang, dan tempat *fitness*. Semua lapangan tersebut didesain sesuai dengan standar internasional yang berlaku, mulai dari ukuran hingga peralatan yang digunakan. Lokasi berdirinya USC juga telah ditentukan, yaitu di lapangan parkir mobil Ubaya. Luas lahan parkir mobil total Ubaya adalah 5,12 ha, sedangkan luas total USC adalah 1,25 ha. Sehingga luas lahan yang ada cukup untuk dijadikan lokasi berdirinya USC.

Pada aspek manajemen dibahas mengenai kepemilikan dan sumber pendanaan, struktur organisasi, jumlah karyawan, penentuan gaji karyawan, deskripsi jabatan, dan spesifikasi jabatan. USC merupakan gedung olahraga baru yang akan berada di bawah kepemilikan Ubaya. Sehingga semua modal untuk mendirikan USC ini berasal dari Ubaya. Struktur organisasi yang digunakan USC adalah struktur organisasi fungsional.

Pada aspek keuangan, dilakukan perhitungan *total project cost*, harga pokok penjualan, estimasi pendapatan, perhitungan *break even point*, pembuatan laporan keuangan, perhitungan MARR, NPV, IRR, analisis rasio keuangan, dan analisis sensitivitas. *Total project cost* yang dibutuhkan untuk mendirikan USC yaitu sebesar Rp23.161.743.774,00. *Net present value* (NPV) dari USC lebih dari nol, yaitu sebesar Rp6.258.077.480,00. Nilai *internal rate of return* (IRR) melebihi nilai MARR (6,75%) yaitu sebesar 11,28%. Pengembalian modal yang dihitung dengan metode *discounted payback period* (DPP) kurang dari waktu horison perencanaan (10 tahun) yaitu 9,62 tahun. Dengan demikian, dilihat dari kriteria penilaian investasi, USC dapat dikatakan layak untuk didirikan. Namun, agar USC dapat memberi kontribusi yang lebih optimal, perlu dipikirkan pola-pola kerjasama dengan pihak eksternal Ubaya dalam pengembangan dan pengoperasian USC, misalnya berupa *Build Operate and Transfer* (BOT), pembagian modal kepemilikan, dsb.

*Keyword:* Studi kelayakan, perencanaan bisnis, Ubaya Sport Center

## KATA PENGANTAR