

ABSTRAK

Olahraga sangat penting bagi kesehatan, banyak studi yang membuktikan bahwa olahraga dapat mengurangi berat badan, menurunkan insiden penyakit jantung, menurunkan tekanan darah, meningkatkan *mood*, mengatasi masalah gangguan tidur, menjaga agar seseorang tetap awet muda, dan bahkan mengurangi risiko penyakit kanker. Olahraga dapat membantu anda untuk mendapatkannya dan olahraga dapat meningkatkan kualitas tulang dan otot seseorang. Salah alternatif olahraga yang adalah dengan berlatih *fitness* atau *aerobic*, alternatif olahraga ini semakin menarik karena telah menjadi trend di semua kalangan baik anak muda, remaja, laki-laki atau perempuan, Hal ini dikarenakan waktunya yang fleksibel dan dapat dilakukan kapan saja sesuai dengan waktu luang yang ada.

Dalam penelitian ini permasalahan yang terjadi adalah menentukan tingkat kelayakan usaha pendirian sarana kesehatan *Health & Fresh Port* di komplek perumahan Surabaya. Kemudian tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah mengetahui layak atau tidaknya rencana investasi untuk pendirian sarana kesehatan *Health & Fresh Port* di komplek perumahan Surabaya dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, dan aspek keuangan, serta melakukan analisis sensitivitas, dan merencanakan strategi pemasaran selanjutnya dengan sistem waralaba.

Dari hasil perhitungan pasar potensial efektif diketahui bahwa permintaan pasar akan cukup besar dan mengalami peningkatan seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, sehingga usaha ini layak untuk didirikan.

Dari segi aspek teknis, usaha pendirian *Health & Fresh Port* ini paling tepat didirikan di wilayah perumahan Manyar Tirtomoyo, hal ini didasarkan pada alasan perumahan Manyar Tirtomoyo merupakan salah satu perumahan yang termasuk dalam kelas ekonomi menengah dan menengah atas, kemudian di wilayah perumahan tersebut secara nyata terdapat lahan yang masih kosong dan dapat diproyeksikan sebagai pendirian usaha *Health & Fresh Port*.

Dari aspek manajemen dapat diketahui bahwa kebutuhan tenaga kerja adalah sebanyak 15 orang dengan rincian: 2 orang *office boy*, 2 orang *security*, 2 orang *staff*, 5 instruktur, 3 orang *manager*, dan 1 orang pimpinan. Struktur organisasi yang dimiliki sangat sederhana, yaitu struktur departementalisasi fungsional, yang artinya pekerjaan *Health & Fresh Port* ini akan dikelompokkan menurut fungsi dari organisasi dan masing-masing bagian tersebut memiliki wewenang sesuai dengan *job description*.

Dari aspek keuangan dapat diketahui bahwa *total project cost* adalah sebesar Rp.450.199.897,00, dimana sumber pendanaan berasal dari modal sendiri. Suku bunga deposito yang dipakai adalah 11% dengan besar *risk* 7% sehingga diperoleh nilai MARR sebesar 18%. Dari hasil perhitungan diketahui bahwa NPV sebesar Rp390.753.892, IRR 31,36% lebih besar dari pada MARR. Waktu pengembalian investasinya (*Discounted Payback Period*) adalah 4,31 tahun. Dari hasil perhitungan *Pretax Profit* dapat diketahui bahwa variabel yang paling sensitif terhadap perubahan secara urut adalah harga iuran keanggotaan, penjualan, dan biaya tenaga kerja. Dari hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa usaha ini masih layak apabila tidak terjadi penurunan harga jual ataupun penjualan lebih dari 16,06%, atau kenaikan biaya tenaga kerja lebih dari 32,36%.

Kemudian strategi pemasaran selanjutnya yang direncanakan untuk jangka panjang adalah dengan menerapkan sistem waralaba untuk usaha *Health & Fresh Port* ini. Berdasarkan hasil simulasi perhitungan untuk investasi waralaba ini diperoleh perkiraan investasi awal yang sebesar Rp161.354.400, perkiraan pendapatan bulanan adalah sebesar Rp26.000.000 dan biaya pengeluaran bulanan adalah sebesar Rp14.250.000, maka keuntungan bulanan yang diperoleh adalah sebesar Rp11.750.000 / bulan, belum termasuk biaya sewa bangunan. Hasil ini menunjukkan bahwa sistem waralaba yang ditawarkan sangat menguntungkan bagi para investor.