

ABSTRAK

Pada masa globalisasi sekarang ini, olahraga merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam meningkatkan daya tahan tubuh. Masyarakat membutuhkan olahraga bukan saja untuk menjaga kesehatan juga untuk menghilangkan kejenuhan yang dirasakan setelah selesai melakukan rutinitas sehari-hari.

Berdasarkan observasi di Kabupaten Banyuwangi, terdapat banyak sekali peminat olahraga *renang, fitness, dan aerobik*. Kolam renang tersebut kebanyakan satu lokasi dengan hotel dan tempat *fitness* hanya kecil dan alatnya kurang komplit sedangkan untuk aerobik kebanyakan konsumen sewa gedung. Hingga saat ini di Kabupaten Banyuwangi belum ada tempat olahraga (*Sport Center*) yang menggabungkan ketiga jenis olahraga tersebut dalam satu tempat atau lokasi, sehingga konsumen yang ingin melakukan lebih dari satu jenis olahraga harus mengunjungi tempat-tempat olahraga tersebut secara terpisah.

Oleh karena belum adanya tempat olahraga yang menggabungkan ketiga jenis (*renang, fitness, dan aerobik*), maka investor ingin mendirikan *Sport Center* yang dapat menggabungkan ketiga jenis olahraga tersebut dalam satu lokasi. Dengan adanya kebutuhan dana yang cukup besar untuk membangun *Sport Center* tersebut, maka dibutuhkan penelitian tentang studi kelayakan pendirian *Sport Center* dengan horison perencanaan selama 5 tahun.

Dari permasalahan ini, studi kelayakan berguna untuk memperoleh kepastian tentang besarnya modal yang harus ditanamkan. Oleh sebab itu, harus dipertimbangkan beberapa aspek yang berpengaruh. Pada aspek pasar, berdasarkan hasil kuesioner, persentase orang yang mau menggunakan *Sport Center* sebesar 87 %, kemudian dilakukan perhitungan pasar potensial, pasar potensial efektif dan permintaan efektif. Dalam perhitungan tersebut diperoleh permintaan efektif sebesar 6.428 orang dan meningkat tiap tahunnya, sehingga dari aspek pasar pendirian usaha ini layak untuk dilakukan.

Pada aspek teknis, lokasi yang ditentukan adalah di jalan Kabat 143 Banyuwangi, luas tanah 1500 m² dengan harga Rp 1.000.000/m². Kapasitas maksimum 9.533 orang per tahun.

Pada aspek manajemen, ditentukan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan adalah sebanyak 19 orang. Dengan 1 orang manajer, 4 orang administrasi dan kasir, 2 orang instruktur *fitness*, 2 orang instruktur aerobik, 6 orang *cleaning service*, dan 4 orang satpam.

Pada aspek keuangan dilakukan perhitungan *Total Project Cost* sebesar Rp 3.569.553.958,00. Modal yang digunakan untuk mendirikan usaha ini seluruhnya berasal dari modal pribadi. Besar NPV usaha ini adalah Rp 8.416.568.954,00 sehingga usaha ini sangat menguntungkan. Besar IRR usaha ini adalah 85,013 %, sehingga bila dibandingkan dengan MARR yang sebesar 15 %, maka usaha ini menguntungkan. Dari segi DPP, waktu pengembalian modal selama 1 tahun 7 bulan. Untuk perhitungan *Pretax Profit*, yang menjadi faktor yang paling berpengaruh untuk *Sport Center* adalah pendapatan, selanjutnya biaya operasi dan tenaga kerja.

Analisis sensitivitas dilakukan terhadap harga jual dan bahan baku. Proyek ini masih layak jika penurunan nilai jual tidak melebihi 72,27 %. Proyek masih layak jika kenaikan biaya operasi tidak melebihi 1373,45 %.