

STUDI KELAYAKAN PENDIRIAN FASILITAS *INDOOR SOCCER* DI JANTI KECAMATAN SUKUN - KOTA MALANG

Wirawan Aryanto Balol, Sunyoto

Abstrak: Di kota besar seperti Malang, olahraga menjadi kebutuhan yang tidak bisa dikesampingkan begitu saja selain menjaga kondisi tubuh manusia, tetapi juga menghilangkan kejenuhan setelah beraktivitas seharian. Banyak sekali jenis olahraga sepakbola satu diantaranya yang mendapat respon baik di Malang, animo warga Malang ini tidak terlepas dari komunitas Aremania dan Ngalamania. Namun sayangnya respon tersebut tidak didukung dengan sarana yang tersedia, karena semakin banyak lahan - lahan kosong yang dijadikan ruko dan perumahan. Berdasarkan pengumpulan, pengolahan, dan analisis data yang telah dilakukan pada usaha fasilitas indoor soccer, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:(1). Dari hasil penyebaran kuesioner yang dilakukan di Kota Malang sejumlah 185 kuesioner dengan jawaban responden sejumlah 132 orang menyatakan berminat dan 53 orang menyatakan tidak berminat didirikannya usaha Fasilitas Indoor Soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang, maka peluang didirikan usaha ini memang ada.(2). Biaya investasi yang di butuhkan di usaha pendirian fasilitas indoor soccer ini adalah sebesar Rp. 2.151.313.994,- (3). Berdasarkan aspek-aspek studi kelayakan yang terdiri dari aspek pasar dan pemasaran, aspek organisasi dan manajemen, aspek teknis, aspek hukum, aspek lingkungan, aspek sosial ekonomi dan budaya serta aspek finansial maka pendirian usaha fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang LAYAK untuk didirikan. Berdasarkan analisa kriteria investasi yang merupakan bagian dari aspek finansial diperoleh Net Present Value (NPV) sebesar Rp.150.885.579,01 Internal Rate of Return (IRR) menunjukkan tingkat suku bunga yang lebih besar dari suku bunga bank yaitu 16.4085 %, serta analisis Payback Periode (PP) dengan jangka waktu pengembalian investasi selama 3 Tahun 8 Bulan 23 Hari lebih Kecil dari pada masa pengembalian investasi yang ditetapkan yaitu selama 5 tahun.

Kata kunci: Aspek Kelayakan, Net Present Value, Internal of Return, Payback Periode.

Semakin terbatasnya lahan dan tidak tersedianya lapangan sepak bola indoor di Malang, maka pendirian fasilitas indoor soccer cocok untuk dikembangkan. Alasan lain yang mendukung adalah kesediaan warga Malang yang sampai bermain indoor di Surabaya. Hal - hal yang perlu diperhatikan dalam pendirian lapangan indoor ini terutama adalah kepuasan konsumen dan kelengkapan fasilitas yang tersedia. Dengan mempertimbangkan hal tersebut, maka akan didirikan lapangan indoor beserta segala fasilitasnya yang berkaitan dengan sepakbola. Hal ini dilakukan bukan hanya untuk meningkatkan pemasukan tetapi juga untuk menanamkan image di mata konsumen bahwa indoor soccer ini sebagai pusatnya sepakbola di Malang.

Fasilitas-fasilitas yang tersedia di dalam indoor soccer antara lain: lapangan bola yang dilengkapi kantin, ruang medis, toilet, kamar ganti, dan loker; ditambah store untuk penjualan merchandise sepakbola. Uji peluang yaitu untuk mengetahui ada tidaknya minat dari pasar atau konsumen yang dituju. Maka dengan itu kuesioner akan disebarakan ke penduduk Kota Malang berjenis kelamin laki-laki di Wilayah Kota Malang.

Dari kuesioner yang disebarakan kepada 185 responden, 132 orang atau 71,35% menyatakan menginginkan dibangunnya indoor soccer.

METODE

Alat ukur pada studi kelayakan ditentukan oleh beberapa aspek. Dalam studi kelayakan ditentukan aspek-aspek apa saja yang akan ditelaah. Dalam hal ini pembahasan terbatas pada aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, serta aspek finansial, sedangkan aspek lain seperti: aspek organisasi dan manajemen, aspek hukum, aspek lingkungan, dan aspek sosial ekonomi dan budaya sebagai aspek pendukung.

Aspek Pasar Dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran adalah aspek utama yang perlu diadakan penilaiannya dalam menyusun studi kelayakan. Kendatipun secara teknis *feasible* untuk dilaksanakan, tapi tidak ada artinya apabila tidak dibarengi dengan adanya pemasaran dari produk yang akan dijual atau dipasarkan. Dalam uraiannya, sekurang-kurangnya harus melingkupi peluang pasar dan perkembangannya dengan menyajikan angka-angka permintaan dan penawaran di daerah pemasaran dari produk yang akan dijual pada masa lalu (trend perkembangan permintaan) dan membuat perkembangan permintaan terhadap produk yang direncanakan di masa yang akan datang, serta menguraikan keunggulan dari usaha yang direncanakan, metode pemasaran produk, dan lain-lain yang dianggap perlu dalam aspek pasar dan pemasaran. (H. M. Yacob Ibrahim, 1998, hal 93-94).

Pembahasan ini bertujuan untuk menguji serta menilai sejauh mana pemasaran dari produk yang dihasilkan dapat mendukung pengembangan usaha atau proyek yang direncanakan. Baik tidaknya aspek pemasaran dari produk yang dihasilkan dapat dilihat dari daya serap pasar, prospek pengembangannya dimasa yang akan datang, kondisi pemasaran, dan tepat tidaknya program pemasaran dari hasil usaha atau proyek yang direncanakan.

Aspek Teknis

Menurut Yacob Ibrahim, aspek teknis adalah aspek yang berhubungan dengan pembangunan dari proyek yang direncanakan, baik dilihat dari faktor lokasi, luas produksi, proses produksi, penggunaan teknologi (mesin/ peralatan) maupun keadaan lingkungan yang berhubungan dengan proses produksi. (Yacob Ibrahim, 2003, hal 118). Apabila kita hendak mendirikan suatu perusahaan, sebelumnya kita harus membuat suatu perencanaan. Perencanaan ini penting, karena seperti yang kita ketahui, tujuan suatu pabrik adalah untuk kelangsungan hidup dan perkembangan, dimana hal ini hanya dapat diperoleh bila perusahaan beroperasi secara efisien dan efektif. Salah satu perencanaan yang penting dalam pendirian pabrik adalah yang disebut dengan "*factory planning*" dari segi aspek teknis, meliputi : 1. Penentuan lokasi usaha, 2. Proses produksi (Proses produksi dari indoor soccer ini ada tiga bagian kerja yaitu pada lapangan futsal, store dan kantin).

Aspek Organisasi Dan Manajemen

Dalam aspek organisasi dan manajemen, yang perlu diuraikan adalah bentuk kegiatan dan cara pengolahan dari gagasan usaha/ proyek yang direncanakan secara efisien. Apabila bentuk dan sistem pengolahan telah dapat ditentukan secara teknis (jenis pekerjaan yang diperlukan) dan berdasarkan pada kegiatan usaha, disusun bentuk struktur organisasi yang cocok dan sesuai untuk menjalankan kegiatan tersebut. Berdasarkan struktur organisasi yang ditetapkan, kemudian ditentukan jumlah tenaga kerja serta keahlian yang diperlukan. (H. M. Yacob Ibrahim, 1998, hal 95).

Realisasi deversifikasi usaha dimulai dan ditindaklanjuti dengan proyek bisnis dan diimplementasikan secara rutin. Proses manajemen proyek bisnis akan berakhir sampai pada bisnis selesai dibangun, selanjutnya akan digantikan oleh manajemen

implementasi bisnis yang akan bekerja secara rutin sampai berakhirnya bisnis, baik oleh karena disesuaikan dengan jadwal lamanya proyek bisnis, maupun karena sebab lain, misalnya bangkrut. (Husein Umar, 2001, hal 115).

Aspek Hukum

Studi ini dimaksudkan untuk meyakini apakah secara yuridis rencana bisnis dapat dinyatakan layak atau tidak. Jika suatu rencana bisnis yang tidak layak tetap direalisasikan, bisnis beresiko besar akan diberhentikan oleh pihak yang berwajib atau oleh protes masyarakat. (Husein Umar, 2001, hal 280).

Dalam usaha pendirian indoor soccer ini terdapat beberapa perizinan yang harus dilalui yaitu: izin RT dan RW, izin dari Kelurahan setempat, izin dari Kecamatan setempat, Pemerintah Kotamadya, Pemerintah Daerah, Dinas Perizinan Usaha.

Aspek Lingkungan

Dalam pendirian suatu proyek/ badan usaha, harus memperhatikan kondisi lingkungan disekitarnya. Dewasa ini penelitian terhadap aspek lingkungan pada suatu usaha sebelum dijalankan sangat penting. Masyarakat semakin sadar akan pentingnya lingkungan yang sehat, baik terhadap manusia, hewan maupun tumbuhan.

Pada akhirnya jika aspek lingkungan dinyatakan tidak layak untuk dijalankan, maka sebaiknya dibatalkan karena akan memperoleh kerugian lebih besar daripada manfaatnya. (Kasmir dan Jakfar, 2003, hal 304).

Aspek Sosial Ekonomi dan Budaya

Aspek Sosial Ekonomi dan Budaya mengkaji tentang dampak keberadaan proyek terhadap kehidupan masyarakat terutama masyarakat setempat baik dari sisi sosial, ekonomi, dan budaya.

Aspek Finansial

Aspek finansial dilakukan setelah evaluasi lain selesai dianalisis. Selama evaluasi aspek ini dihitung perkiraan jumlah dana atau modal yang diperlukan dalam investasi, baik pengadaan harta tetap usaha, maupun modal kerja awal, juga biaya operasi dan pemeliharaan, serta perhitungan pendapatan yang mungkin diterima. Dari segi keuangan, rencana proyek atau pengembangan usaha dapat dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak dan mampu memenuhi kewajiban finansialnya.

Biaya Dan Pendapatan

1. Biaya Investasi

Dalam menentukan jumlah dan investasi secara keseluruhan disesuaikan dengan aspek teknis produksi, yaitu mengenai: tanah, gedung, mesin, dan peralatan.

2. Biaya Operasional

Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan untuk membayar kewajiban yang harus dibayar selama pengoperasian usaha. Biaya yang harus dikeluarkan antara lain: upah tenaga kerja, pembayaran rekening listrik, telepon, air dan biaya pemeliharaan selama proyek berlangsung.

3. Pendapatan Sebelum Pajak (*Earning Before Tax/EBT*)

EBT adalah pendapatan yang diperoleh dari penjualan produk atau jasa kemudian dikurangi dengan biaya operasional yang dikeluarkan.

4. Pendapatan Sesudah Pajak (*Earning After Tax /EAT*)

EAT adalah EBT dikurangi dana untuk pajak penghasilan. Dalam penilaian investasi, pendapatan yang dipakai dalam perhitungan adalah pendapatan setelah pajak.

Depresiasi

Depresiasi/ penyusutan adalah salah satu kebijakan dalam pengadaan dana untuk penggantian aset baru. Cara untuk melakukan depresiasi/ penyusutan pada umumnya dapat dilakukan dengan 4 metode antara lain penyusutan rata-rata yang terdiri dari metode garis lurus, metode yang didasarkan pada jumlah produksi, metode yang didasarkan pada jumlah jam kerja mesin. Kedua, metode bunga majemuk yang terdiri dari metode anuitas (*annuity method*), metode penyesihan dana (*sinking fund method*), dan metode persentase. (H. M. Yacob Ibrahim, 1998, hal 57). Dalam penelitian ini perhitungan depresiasi menggunakan metode garis lurus.

Rumus persamaan depresiasi dengan metode garis lurus:

$$P = \frac{B - S}{n}$$

Di mana:

P = Jumlah penyusutan per tahun.

B = Harga beli aset (*original cost*).

S = Nilai sisa (*scrap value*).

n = Umur ekonomis aset.

Perhitungan Bunga

Bunga merupakan biaya modal. Besar kecilnya jumlah bunga yang merupakan beban terhadap jaminan (*Debitor*) sangat bergantung pada waktu, jumlah pinjaman dan tingkat bunga yang berlaku. Dalam perhitungan bunga pada permasalahan ini akan digunakan sistem perhitungan bunga yang berbentuk anuitas (*Annuity*).

Annuity adalah suatu rangkaian pembayaran dengan jumlah yang sama besar pada setiap interval pembayaran dengan jumlah yang sama besar pada setiap interval pembayaran. Besar kecilnya jumlah pembayaran pada setiap interval tergantung pada jumlah pinjaman, jangka waktu, dan tingkat bunga.

Pajak Penghasilan

Perhitungan pajak yang digunakan dalam pemecahan masalah, sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu *Pasal 17 Undang-Undang PPh*, dimana dalam intinya pasal ini menyatakan bahwa penentuan *PPh* didasarkan atas tingkat pendapatan yang diperoleh.

Komponen Aliran Kas

Aliran kas yang berhubungan dengan suatu proyek bisa dikelompokkan menjadi 3 (Husnan dan Suwarsono, 2000, hal 185) yaitu: Initial Cash Flow, Operational Cash Flow, Terminal Cash Flow.

Analisa Kriteria Investasi

Terdapat banyak metode yang dipergunakan untuk menilai suatu usulan apakah investasi tersebut layak atau tidak untuk direalisasikan, penggunaan kriteria penilaian investasi dibatasi pada aplikasi 3 buah metode untuk mengevaluasinya, yaitu:

1. *Net Present Value*

Metode NPV merupakan besarnya selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang tersebut perlu ditentukan dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan sebagai dasar pertimbangan yaitu suku bunga pinjaman yang berlaku di Bank.

Rumus persamaan NPV yaitu:

$$NPV = \sum_{i=1}^n NB_i(1+i)^{-n}$$

Dimana :

NB = Net Benefit = *Benefit* – *cost*.

n = Tahun (waktu).

i = Tingkat bunga yang berlaku.

- Jika NPV positif (+), maka investasi diterima/ layak.
- Jika NPV negatif (-), maka investasi ditolak/ tidak layak.

2. Internal Rate of Return (IRR)

Metode Internal Rate of Return adalah suatu tingkat diskon rate yang menghasilkan net present value sama dengan 0 (nol).

Rumus persamaan IRR yaitu :

$$IRR = i_1 + \left\{ \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} \right\} (i_2 - i_1)$$

Dimana :

i_1 = tingkat bunga terendah (pada saat NPV_1)

i_2 = tingkat bunga tertinggi (pada saat NPV_2)

NPV_1 = NPV pada tingkat bunga terendah

NPV_2 = NPV pada tingkat bunga tertinggi (NPV negatif 1)

$IRR >$ tingkat bunga bank \rightarrow layak

3. Pay Back Periode

Metode ini mencoba mengukur berapa cepat investasi bisa kembali. Satuan hasil dari Pay Back Periode adalah satuan waktu (tahun, bulan, hari) kalau periode pay back ini lebih pendek dari yang telah diisyaratkan, maka proyek dikatakan menguntungkan, sedangkan kalau lebih lama proyek ditolak.

Rumus dari Pay Back Periode adalah :

$$PP = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{KasMasuk Bersih}} \times n \text{ tahun}$$

Dimana :

PP = Payback Periode

n = Tahun

PEMBAHASAN

Data yang diperoleh dari penyebaran kuesioner yang di tujukan kepada masyarakat berjenis kelamin laki-laki di Kota Malang adalah sebanyak 185 buah. setelah dikurangi dengan responden yang menjawab tidak membutuhkan didirikannya fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang, maka kuesioner yang layak di uji menjadi 132 responden.

Tabel 2.1 Jumlah Responden

| Kuesioner | Jumlah |
|----------------|--------|
| Disebarkan | 185 |
| Tidak Berminat | 53 |
| Berminat | 132 |

Sumber : Survey

Analisa Kuesioner

Data yang didapatkan dari penyebaran kuesioner dapat dilihat pada tabel 2.2 :

Tabel 2.2 Hasil Kuesioner

| No | Jawaban Responden | | |
|----|---|--------|-----------------------|
| | Usia | Jumlah | Prosentase (%) |
| 1 | 15 – 19 | 20 | 15,15 |
| | 20 – 24 | 47 | 35,61 |
| | 25 – 29 | 35 | 26,52 |
| | 30 – 34 | 17 | 12,87 |
| | 35 – 39 | 13 | 9,85 |
| 2 | Pekerjaan | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Pelajar/Mahasiswa | 77 | 58,33 |
| | PNS | 21 | 15,91 |
| | Swasta | 24 | 18,18 |
| | Tidak Bekerja | 10 | 7,58 |
| 3 | Berminat datang ke <i>Indoor Soccer</i> | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Ya | 132 | 71,35 |
| | Tidak | 53 | 28,65 |
| 4 | Fasilitas Lain | | Jumlah Prosentase (%) |
| | PS – 2 | 58 | 43,94 |
| | Café | 33 | 25 |
| | Game Center | 26 | 19,7 |
| | Lain-lain | 15 | 11,36 |
| 5 | Suka bermain sepak bola | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Ya | 131 | 99,24 |
| | Tidak | 1 | 0,76 |
| 6 | Pernah bermain futsal | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Ya | 79 | 59,85 |
| | Tidak | 53 | 40,15 |
| 7 | Tempat pernah bermain futsal | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Sekolah | 18 | 22,78 |
| | Kampus | 44 | 55,59 |
| | Kenjeran (Sby) | 10 | 12,67 |
| | Lain – lain | 7 | 8,86 |
| 8 | Berminat bermain futsal di <i>Indoor Soccer</i> | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Ya | 130 | 98,48 |
| | Tidak | 2 | 1,52 |
| 9 | Program di lapangan futsal | | Jumlah Prosentase (%) |
| | <i>Member Card</i> | 24 | 18,46 |
| | <i>Coaching Clinic</i> | 12 | 9,23 |
| | Turnamen | 85 | 65,38 |
| | Lain – lain | 9 | 6,93 |
| 10 | Faktor pertimbangan bermain futsal | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Lokasi | 16 | 12,3 |
| | Harga sewa | 35 | 26,92 |
| | Fasilitas tambahan | 25 | 19,23 |
| | Kebersihan & kenyamanan | 41 | 31,54 |
| | Lain – lain | 13 | 10 |
| 11 | Harga sewa / Jam | | Jumlah Prosentase (%) |
| | Rp 10.000,- | 9 | 6,92 |
| | Rp 15.000,- | 19 | 14,62 |
| | Rp 20.000,- | 30 | 23,07 |
| | Rp 25.000,- | 32 | 24,62 |

| | | | |
|----|---|---------------|-----------------------|
| | Rp 30.000,- | 37 | 28,47 |
| | ≥Rp 35.000,- | 3 | 2,3 |
| 12 | Seberapa sering bermain futsal / bulan | Jumlah | Prosentase (%) |
| | 1 Kali / bulan | 17 | 13,08 |
| | 2 Kali / bulan | 54 | 41,54 |
| | 3 Kali / bulan | 31 | 23,85 |
| | 4 Kali / bulan | 25 | 19,23 |
| | ≥5 Kali / bulan | 4 | 3,08 |
| 13 | Waktu bermain per kedatangan | Jumlah | Prosentase (%) |
| | 1 Jam | 10 | 7,69 |
| | 2 Jam | 83 | 63,86 |
| | 3 Jam | 36 | 27,69 |
| | 4 Jam | 1 | 0,76 |
| | ≥5 Jam | 0 | 0 |
| 14 | Jumlah pemain (tim) | Jumlah | Prosentase (%) |
| | 6 orang | 10 | 7,69 |
| | 8 orang | 15 | 11,54 |
| | 10 orang | 34 | 26,15 |
| | 12 orang | 56 | 43,08 |
| | ≥14 orang | 15 | 11,54 |
| 15 | Pernah membeli <i>merchandise</i> sepak bola | Jumlah | Prosentase (%) |
| | Ya | 75 | 57,69 |
| | Tidak | 57 | 42,31 |
| 16 | Tempat | Jumlah | Prosentase (%) |
| | Matos | 11 | 15,74 |
| | Toko Olahraga | 19 | 25,34 |
| | Ultras | 21 | 28 |
| | Surabaya | 7 | 9,44 |
| | Lain – lain | 16 | 21,44 |
| 17 | Berminat untuk datang ke toko | Jumlah | Prosentase (%) |
| | Ya | 71 | 53,79 |
| | Tidak | 61 | 46,21 |
| 18 | Merchandise yang tersedia | Jumlah | Prosentase (%) |
| | Miniatur | 26 | 36,62 |
| | Baju | 19 | 26,76 |
| | Bola | 4 | 5,63 |
| | Jam | 7 | 9,86 |
| | Sepatu | 11 | 15,49 |
| | Vas | 4 | 5,63 |
| 19 | Durasi belanja ke toko / bulan | Jumlah | Prosentase (%) |
| | 1 kali | 41 | 57,75 |
| | 2 kali | 15 | 21,13 |
| | 3 kali | 7 | 9,86 |
| | 4 kali | 5 | 7,04 |
| | ≥5 kali | 3 | 4,23 |
| 20 | Faktor pertimbangan untuk datang ke toko | Jumlah | Prosentase (%) |
| | Lokasi | 5 | 7,04 |
| | Harga barang | 17 | 23,94 |
| | Merchandise yang tersedia | 27 | 38,03 |
| | Kebersihan & kenyamanan | 18 | 25,35 |
| | Suasana | 3 | 4,23 |

| | | | |
|----|---|---------------|-----------------------|
| | Lain – lain | 1 | 1,4 |
| 21 | Pengeluaran yang dialokasikan untuk toko / bulan | Jumlah | Prosentase (%) |
| | Rp 20.000,- | 25 | 35,21 |
| | Rp 40.000,- | 28 | 39,44 |
| | Rp 60.000,- | 9 | 12,68 |
| | Rp 80.000,- | 7 | 9,86 |
| | Lain – lain | 2 | 2,82 |

Sumber : Pengolahan Data

Dari data tabel di atas dapat disimpulkan bahwa fasilitas indoor soccer yang dibangun dapat dilengkapi dengan store penjualan merchandise. Sehingga para konsumen dapat sekaligus menyalurkan hobinya bermain futsal dan berbelanja pernak-pernik yang berhubungan dengan sepakbola di area indoor soccer Janti Sukun Kota Malang tanpa perlu mencari tempat lain untuk membeli pernak-pernik yang berhubungan dengan sepakbola.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran bertujuan untuk menguji serta menilai sejauh mana pemasaran dari produk yang dihasilkan dapat mendukung pengembangan usaha / proyek yang direncanakan.

Estimasi Permintaan data jumlah penduduk berjenis kelamin laki-laki berdasarkan umur (15 – 39 Tahun) dari Badan Pusat Statistik Kota Malang adalah sebagai berikut

Tabel 2.3 Jumlah Penduduk Laki-laki berumur 15 – 39 Tahun

| Tahun | Jumlah Penduduk |
|-------|-----------------|
| 2014 | 192.599 |
| 2015 | 193.829 |
| 2016 | 194.978 |
| 2017 | 196.118 |
| 2018 | 197.131 |

Sumber : Badan pusat Statistik Kota Malang

Dari tabel diatas kemudian dihitung kenaikan / pertambahan jumlah penduduk berjenis kelamin laki-laki di Kota Malang dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018. Perhitungan pertambahan jumlah penduduk berjenis kelamin laki-laki ini dengan acuan BPS menunjukkan. Hasil perhitungan dengan prediksi BPS untuk enam tahun kedepan adalah sebagai berikut :

$$Y_t = 197.131 + 1052 * t$$

| Period | Forecast |
|----------|----------|
| 6. 2019 | 198183 |
| 7. 2020 | 199235 |
| 8. 2021 | 200287 |
| 9. 2022 | 201339 |
| 10. 2023 | 202391 |
| 11. 2024 | 203443 |

Berdasarkan hasil kuesioner diketahui bahwa sebanyak 71,35 % orang menginginkan di banggunya Indoor Soccer (lapangan bola dan store merchandise) dan dari program statistik minitab versi 14 dapat diketahui prediksi jumlah penduduk berjenis kelamin laki-laki dari tahun 2019 hingga tahun 2023. Sehingga dapat dihitung prediksi besarnya jumlah pelanggan Indoor Soccer dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, dengan mengalikan prosentase responden yang menginginkan

dibangunnya Indoor Soccer (71,35 %) dengan jumlah penduduk tiap tahun. Hasil prediksi jumlah pelanggan indoor soccer secara lengkap adalah sebagai berikut :

Tabel 2.4 Data Prediksi Jumlah Pelanggan Indoor Soccer

| Tahun | Jumlah Pelanggan |
|-------|------------------|
| 2019 | 141.403 |
| 2020 | 142.154 |
| 2021 | 142.904 |
| 2022 | 143.655 |
| 2023 | 144.405 |

Sumber : Pengolahan Data

Berdasarkan hasil perkiraan pelanggan tetap dari tahun 2019 sampai tahun 2023 untuk masyarakat Kota Malang berjenis kelamin laki-laki pelanggan tetap sudah memenuhi target pemasaran untuk wilayah Kota Malang, tetapi tidak menutup kemungkinan pelanggan yang berasal dari luar Kota Malang.

Untuk pemasaran jasa penyewaan fasilitas indoor soccer ini dilakukan dengan pemasangan iklan, penambahan jam bagi pelanggan bulanan, sehingga konsumen mau datang dan menggunakan fasilitas indoor soccer. Selain itu juga dengan menyediakan fasilitas ruang tunggu yang nyaman. Dengan demikian dari aspek pasar dan pemasaran usaha fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang **LAYAK** untuk didirikan usahanya.

Perhitungan Pendapatan Fasilitas Indoor Soccer

Berdasarkan perhitungan-perhitungan pendapatan maka diperoleh tabel sebagai berikut:

Tabel 2.5 Perkiraan Penghasilan Penyewaan Lapangan Futsal Tahun 2019-2023

| Tahun | Jumlah Pelanggan (Tim)/Tahun | Kapasitas Pelanggan (Tim)/Tahun | Kapasitas Lapangan (Jam)/Tahun | Tarif(Rp) /jam | Jumlah Penghasilan(Rp) /Tahun |
|-------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 2019 | 14.403 | 600 | 28.800 | 30.000 | 864.000.000 |
| 2020 | 14.215 | 600 | 28.800 | 35.000 | 1.008.000.000 |
| 2021 | 14.290 | 600 | 28.800 | 40.000 | 1.152.000.000 |
| 2022 | 14.365 | 600 | 28.800 | 45.000 | 1.296.000.000 |
| 2023 | 14.440 | 600 | 28.800 | 50.000 | 1.440.000.000 |

Sumber : Pengolahan Data

Aspek Teknis

Analisa terhadap aspek teknis akan dibagi menjadi dua bagian yaitu lokasi perusahaan dan proses produksi.

Lokasi Perusahaan

Fasilitas indoor soccer yang akan dibangun terletak di Jalan Raya Janti Malang, jalan ini merupakan jalur strategis yang dilalui angkutan-angkutan kota tujuan tiga terminal besar di Kota Malang Yaitu terminal Gadang, Arjosari dan Landungsari sehingga lokasi indoor soccer ini mudah dijangkau oleh seluruh masyarakat Kota Malang. Lokasi indoor soccer juga dekat dengan pemukiman penduduk sehingga untuk mendapatkan tenaga ahli dan tenaga terampil tidaklah sulit.

Untuk mendapatkan air, di daerah ini air tanah bisa didapatkan dengan menggunakan pompa air dan penggunaan air PDAM telah ada jaringan penyalurannya sehingga kebutuhan akan air akan mudah didapatkan. Listrik juga cukup mudah didapat karena dekat dengan jaringan listrik yang sudah ada.

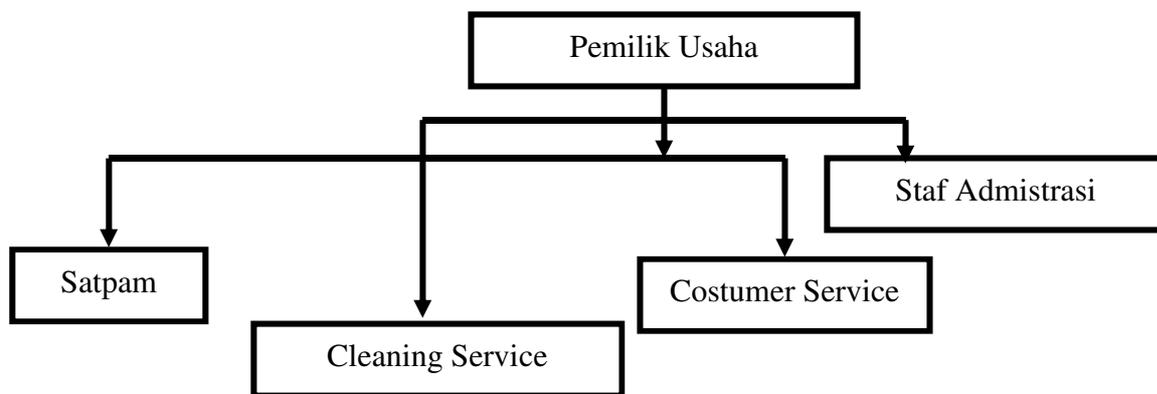
Proses Produksi

Proses produksi dari penyewaan fasilitas indoor soccer terdiri dari lapangan futsal, area toko merchandise, dan kantin. Dilihat dari aspek teknis baik dari lokasi perusahaan dan dari proses produksi, maka usaha pendirian fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang **LAYAK** untuk didirikan.

Aspek Organisasi dan Manajemen

Dalam aspek ini kelayakan dapat dilihat dari beberapa hal yaitu: tujuan perusahaan, tujuan jangka pendek, tujuan jangka panjang, struktur organisasi serta tugas dan tanggung jawabnya.

Untuk memudahkan pelaksanaan dari perencanaan yang telah ditetapkan perlu dibentuk kelompok-kelompok kerja dari berbagai aktifitas berdasarkan pada urutan kegiatan. Pada Usaha pendirian fasilitas Indoor soccer ini menggunakan struktur organisasi garis, seperti pada gambar 2.1.



Gambar 2.1 Struktur Organisasi

Dengan struktur organisasi tersebut maka kegiatan pada usaha penyewaan fasilitas indoor soccer dapat lebih efektif dan efisien sehingga untuk aspek organisasi Usaha pendirian fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang dan manajemen pada perusahaan dinyatakan **LAYAK** untuk didirikan.

Aspek Hukum

Dalam usaha pendirian fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang ini terdapat beberapa perizinan yang harus dilalui yaitu: izin dari RT dan RW, izin dari Kelurahan setempat, izin dari Kecamatan setempat, Pemerintahan Kotamadya, Pemerintah Daerah, Dinas Perizinan Usaha.

Dengan adanya izin usaha tersebut maka kegiatan pada usaha jasa penyewaan fasilitas indoor soccer ini, untuk aspek hukum **LAYAK** untuk didirikan.

Aspek Lingkungan

Dalam pendirian suatu proyek atau badan usaha, harus memperhatikan kondisi lingkungan sekitarnya. Hal ini harus dilakukan demi kelestarian lingkungan dan kelangsungan hidup usaha itu sendiri. Adapun dampak langsung maupun dampak tak langsung dari didirikannya fasilitas indoor soccer di daerah Janti Kecamatan Sukun Kota Malang adalah:

Dampak tak langsung usaha penyewaan fasilitas indoor soccer dari segi perpindahan penduduk, perilaku, kriminalitas, sosial budaya adalah tidak banyak penduduk daerah sekitar yang berpindah tempat karena merasa terganggu oleh aktifitas jasa penyewaan fasilitas indoor soccer ini, perilaku masyarakat menerima akan keberadaan usaha ini bahkan mendukung keberadaan usaha ini. Keadaan lingkungan sekitar usaha aman dan jarang terjadi tindakan kriminalitas yang menyebabkan para

pengusaha takut untuk menjalankan aktivitas usaha, dengan adanya usaha pendirian fasilitas indoor soccer ini maka secara tidak langsung diharapkan dapat membantu mereka yang tidak memiliki pekerjaan untuk dapat bekerja pada indoor soccer ini serta dengan adanya fasilitas indoor soccer ini dapat melestarikan kebudayaan di Janti Kecamatan Sukun pada khususnya dan kota Malang pada umumnya.

Dampak langsung dari usaha fasilitas indoor soccer ini adalah fasilitas air disini mudah diperoleh karena untuk memperoleh air tanah di daerah Janti Kecamatan Sukun Kota Malang sangatlah mudah untuk mendapatkan air ditambah penggunaan fasilitas PDAM sehingga dapat memenuhi kebutuhan air guna keperluan sehari-hari. Usaha penyewaan fasilitas indoor soccer ini tidak banyak mengeluarkan limbah produksi karena air kotor buangan dari indoor soccer langsung dialirkan ke selokan-selokan kecil atau diserap langsung oleh tanah, limbah air tersebut tidak mengandung zat yang membahayakan lingkungan.

Dilihat dari aspek lingkungan yang terdiri dari dua dampak yaitu dampak langsung maupun dampak tak langsung, usaha baru fasilitas indoor soccer di daerah Janti Kecamatan Sukun Kota Malang **LAYAK** untuk didirikan.

Aspek Sosial Ekonomi dan Budaya

Aspek Sosial Ekonomi dan Budaya mengkaji tentang dampak keberadaan proyek terhadap kehidupan masyarakat terutama masyarakat setempat baik dari sisi sosial, ekonomi, dan budaya.

Dari sisi sosial dengan adanya pendirian fasilitas indoor soccer ini wilayah Janti menjadi ramai, jalur lalu lintas lancar, jalur komunikasi dan penerangan listrik menjadi mudah didapatkan. Dari sisi ekonomi proyek yang dibuat ini mampu memberi lapangan pekerjaan bagi masyarakat yang berada di sekitar wilayah Janti yang tentu saja dapat mengurangi pengangguran. Dan dari sisi Budaya dengan adanya pendirian fasilitas indoor soccer ini dapat memperkenalkan budaya masyarakat Janti Kecamatan Sukun pada khususnya dan Kota Malang pada umumnya.

Dilihat dari dampak aspek sosial, ekonomi, dan budaya, maka pendirian usaha baru fasilitas indoor soccer di daerah Janti Kecamatan Sukun Kota Malang **LAYAK** untuk didirikan.

Aspek Finansial

Aspek finansial merupakan aspek penentu dan merupakan salah satu faktor untuk pengambilan keputusan mengenai kelayakan investasi yang dilakukan. Biaya overhead adalah biaya-biaya pengoperasian proyek yang bukan merupakan biaya tenaga kerja langsung ataupun biaya material langsung (E Paul De Garmo & William G. Sullivan, Ekonomi Teknik, Prehall Lindu, 1997, hal 26-27). Perhitungan biaya overhead proyek ini ialah dari biaya LTA (listrik, telepon dan air), pemeliharaan dan depresiasi.

Tabel. 2.6 Biaya Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan Usaha Tahun 2019

| No | Peralatan dan Perlengkapan usaha | Unit | Harga/ Unit(Rp) | Harga Total(Rp) | Umur (tahun) | Depresiasi/ tahun |
|----|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------|
| 1 | Meja Kantor Olympic | 3 | 259.900 | 779.700 | 7 | 111.385,71 |
| 2 | Kursi Kantor Brother | 5 | 106.900 | 534.500 | 7 | 76.357,14 |
| 3 | Almari Arsip Olympic | 1 | 209.000 | 209.000 | 10 | 20.900 |
| 4 | Komputer | 1 | 4.665.000 | 4.665.000 | 5 | 933.000 |
| 5 | AC Denpoo 1/2 pk | 1 | 1.825.000 | 1.825.000 | 10 | 182.500 |
| 6 | Alat Pemadam | 3 | 187.000 | 561.000 | 2 | 280.500 |
| 7 | Kalkulator Karce | 1 | 37.000 | 37.000 | 5 | 7.400 |
| 8 | Pot Air Keramik + Kaki | 1 | 70.000 | 70.000 | 5 | 14.000 |

| | | | | | | |
|----|------------------------|----|-----------|------------|----|------------|
| 9 | Loker | 6 | 475.000 | 2.850.000 | 5 | 570.000 |
| 10 | Gawang | 12 | 350.000 | 4.200.000 | 10 | 420.000 |
| 11 | Jala Gawang | 12 | 47.500 | 570.000 | 2 | 285.000 |
| 12 | Bangku | 12 | 165.000 | 1.980.000 | 7 | 282.857,14 |
| 13 | Genset | 1 | 8.000.000 | 8.000.000 | 10 | 800.000 |
| 14 | Telepon GE | 3 | 199.000 | 199.000 | 8 | 24.875 |
| 15 | Jam Dinding | 3 | 20.000 | 60.000 | 10 | 6.000 |
| 16 | Papan Tulis 40 X 60 cm | 1 | 54.900 | 54.900 | 10 | 5.490 |
| | Total | | | 26.595.100 | | 4.020.265 |

Sumber : Pengolahan Data

Harga total pembelian kebutuhan peralatan dan perlengkapan usaha pada tahun pertama adalah sebesar Rp 26.595.100,00 dengan depresiasi/tahun sebesar Rp 4.020.265,00. Sesuai dengan umur peralatan maka tahun ketiga dan kelima dilakukan pembelian ulang (karena adanya inflasi, harga diasumsikan naik 12% / tahun) yang dicatatkan pada akhir tahun pembukuan. Untuk alat pemadam, setelah 2 tahun tabung masih bisa digunakan lagi hanya isinya perlu diisi ulang. Harga isi ulang alat pemadam saat ini sebesar Rp 125.000,00/tabung.

Tabel 4.11 Pembelian Peralatan /Perlengkapan Usaha Pada Tahun 2021

| No | Nama Barang | Umur | Harga Total | Depr/Th |
|----|--------------|------|-------------|---------|
| 1 | Alat pemadam | 2 | 313.600 | 156.800 |
| 2 | Jala gawang | 2 | 715.008 | 357.504 |
| | Total | | 1.028.608 | 514.304 |

Sumber : Pengolahan Data

Penambahan fixed asset yang dibukukan pada tahun 2021 adalah sebesar Rp 1.028.608,00. Depresiasi untuk tahun 2021 adalah sebesar depresiasi dari tabel diatas ditambah dengan depresiasi peralatan lain yang umurnya belum habis sebesar Rp 3.454.765,00 menjadi sebesar Rp 3.969.069,00.

Tabel 4.12 Pembelian Peralatan/Perlengkapan Usaha Pada Tahun 2023

| No | Nama Barang | Umur | Harga Total | Depr/Th |
|----|--------------|------|--------------|------------|
| 1 | Alat pemadam | 2 | 393.379,84 | 196.689,92 |
| 2 | Jala gawang | 2 | 896.906,04 | 448.453,02 |
| | Total | | 1.290.285,88 | 645.142,94 |

Sumber : Pengolahan Data

Penambahan fixed asset yang dibukukan pada tahun 2023 adalah sebesar Rp 1.290.285,88. Depresiasi untuk tahun 2023 adalah sebesar depresiasi pada tabel diatas ditambah dengan depresiasi peralatan lain yang umurnya belum habis sebesar Rp 3.454.765,00 menjadi sebesar Rp 4.099.907,94

Hasil nilai sisa peralatan dan perlengkapan usaha sampai dengan tahun 2023 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.7 Perhitungan Nilai Sisa Pada Akhir Tahun 2023

| No | Nama Barang | Sisa Umur | Depr/Th | Nilai Sisa |
|----|----------------------|-----------|------------|------------|
| 1 | Meja Kantor Olympic | 2 | 111.385,71 | 222.771,42 |
| 2 | Kursi Kantor Brother | 2 | 76.357,14 | 152.714,28 |
| 3 | Almari Arsip Olympic | 5 | 20.900 | 104.500 |
| 4 | AC .Denpoo 1/2 pk | 5 | 182.500 | 912.500 |
| 5 | Alat Pemadam | 1 | 196.689,92 | 196.689,92 |
| 6 | Gawang | 5 | 420.000 | 2.100.000 |

| | | | | |
|----|------------------------|---|------------|--------------|
| 7 | Jala Gawang | 1 | 448.453,02 | 448.453,02 |
| 8 | Bangku | 2 | 282.857,14 | 565.714,28 |
| 9 | Genset | 5 | 800.000 | 4.000.000 |
| 10 | Telepon GE | 3 | 24.875 | 74.625 |
| 11 | Jam Dinding | 5 | 6.000 | 30.000 |
| 12 | Papan Tulis 40 X 60 cm | 5 | 5.490 | 27.450 |
| | Total | | | 8.835.417,92 |

Sumber : Pengolahan Data

Setelah dilakukan kalkulasi biaya LTA, pemeliharaan, dan depresiasi, maka diperoleh biaya overhead sebagai berikut:

Tabel 2.8 Biaya Overhead Tahun 2019-2023

| Tahun | Biaya LTA (Rp) | Biaya Pemeliharaan (Rp) | Depresiasi (Rp) | Total (Rp) |
|-------|----------------|-------------------------|-----------------|------------|
| 2019 | 19.470.600 | 20.000.000 | 4.020.265 | 43.490.865 |
| 2020 | 21.028.248 | 22.000.000 | 4.020.265 | 47.048.513 |
| 2021 | 22.710.508 | 24.200.000 | 3.969.069 | 50.879.577 |
| 2022 | 24.527.349 | 26.420.000 | 3.969.069 | 54.916.418 |
| 2023 | 26.489.537 | 28.642.000 | 4.099.908 | 59.138.445 |

Sumber : Pengolahan Data

Perhitungan Biaya Operasional

Perhitungan biaya operasional diperoleh dari penjumlahan biaya perlengkapan operasional, promosi dan administrasi. Hasil perhitungan biaya operasional yang diperoleh dari perhitungan biaya promosi dan biaya administrasi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.9 Perhitungan Biaya Operasional Tahun 2019-2023

| Tahun | Biaya Perlengkapan Operasional (Rp) | Biaya Promosi (Rp) | Biaya Administrasi (Rp) | Total (Rp) |
|-------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 2019 | 4.617.450 | 10.000.000 | 5.000.000 | 19.617.450 |
| 2020 | 4.617.450 | 7.000.000 | 5.000.000 | 16.617.450 |
| 2021 | 4.617.450 | 5.000.000 | 5.000.000 | 14.617.450 |
| 2022 | 4.617.450 | 3.500.000 | 5.000.000 | 13.117.450 |
| 2023 | 4.617.450 | 2.000.000 | 5.000.000 | 11.617.450 |

Sumber : Pengolahan Data

Perhitungan Biaya Produksi

Biaya produksi diperoleh dari penjumlahan biaya pengadaan barang dan biaya tenaga kerja langsung serta biaya overhead. Hasil perhitungan biaya produksi dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.10 Perhitungan Biaya Produksi Tahun 2019-2023

| Tahun | Biaya Overhead (Rp) | Biaya Tenaga Kerja Langsung (Rp) | Biaya Bahan Baku (Rp) | Total (Rp) |
|-------|---------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------|
| 2019 | 43.490.865 | 143.000.000 | 3.000.000 | 189.490.865 |
| 2020 | 47.048.513 | 143.000.000 | 3.300.000 | 193.348.513 |
| 2021 | 50.879.577 | 143.000.000 | 3.630.000 | 197.509.577 |
| 2022 | 54.916.418 | 143.000.000 | 3.963.000 | 201.879.418 |
| 2023 | 59.138.445 | 143.000.000 | 4.296.300 | 206.434.745 |

Sumber : Pengolahan Data

Biaya tunai diperoleh dari penjumlahan biaya operasional dengan biaya produksi. Berdasarkan tabel-tabel biaya operasional dan biaya produksi, maka biaya-biaya tersebut dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.11 Perhitungan Biaya Tunai Tahun 2019-2023

| Tahun | Biaya Operasional (Rp) | Biaya Produksi (Rp) | Total (Rp) |
|-------|------------------------|---------------------|-------------|
| 2019 | 19.617.450 | 193.490.865 | 213.108.315 |
| 2020 | 16.617.450 | 195.248.513 | 211.865.963 |
| 2021 | 14.617.450 | 197.099.577 | 211.717.027 |
| 2022 | 13.117.450 | 199.138.418 | 212.255.868 |
| 2023 | 11.617.450 | 201.453.645 | 213.071.095 |

Sumber : Pengolahan Data

Untuk investasi tanah seluas (60 X 55) = 3300 m² dibeli dengan harga Rp. 400.000,- per m². Total harga tanah tersebut adalah Rp. 1.320.000.000,- .

Untuk pembiayaan perizinan mendirikan CV diperlukan SITU (Surat Izin Usaha) dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), total pembiayaan sebesar Rp 50.000.000,- . Investasi pada usaha pendirian fasilitas indoor soccer ini dapat dilihat pada tabel sebagai berikut.

Tabel 2.12 Rencana Pembiayaan Usaha

| No | Item | Jumlah (Unit) | Harga Satuan (Rp) | Total (Rp) |
|-------|---------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1 | Gedung | 1 | 400.000.000 | 400.000.000 |
| 2 | Tanah 3300 m ² | 1 | 1.320.000.000 | 1.320.000.000 |
| 3 | Pompa Air | 2 | 375.000 | 750.000 |
| 4 | Perizinan | 1 | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 5 | Meja Kantor Olympic | 3 | 259.900 | 779.700 |
| 6 | Kursi Kantor Brother | 5 | 106.900 | 534.500 |
| 7 | Almari Arsip Olympic | 1 | 209.000 | 209.000 |
| 8 | Komputer | 1 | 4.665.000 | 4.665.000 |
| 9 | AC .Denpoo 1/2 pk | 1 | 1.825.000 | 1.825.000 |
| 10 | Alat Pemadam | 3 | 187.000 | 561.000 |
| 11 | Kalkulator Karce | 1 | 37.000 | 37.000 |
| 12 | Pot Air Keramik + Kaki | 1 | 70.000 | 70.000 |
| 13 | Loker | 6 | 475.000 | 2.850.000 |
| 14 | Gawang | 12 | 350.000 | 4.200.000 |
| 15 | Jala Gawang | 12 | 47.500 | 570.000 |
| 16 | Bangku | 12 | 165.000 | 1.980.000 |
| 17 | Genset | 1 | 8.000.000 | 8.000.000 |
| 18 | Telepon GE | 3 | 199.000 | 199.000 |
| 19 | Jam Dinding | 3 | 20.000 | 60.000 |
| 20 | Papan Tulis 40 X 60 cm | 1 | 54.900 | 54.900 |
| 21 | Alat pemadam | 2 | 156.800 | 313.600 |
| 22 | Jala gawang | 2 | 357.504 | 715.008 |
| 23 | Alat pemadam | 2 | 196.689,5 | 393.379 |
| 24 | Jala gawang | 2 | 448.453,5 | 896.907 |
| Total | | | | 1.799.663.994 |

Sumber : Pengolahan Data

Penanaman investasi pada usaha pendirian fasilitas indoor soccer ini berasal dari modal sendiri, sedangkan jika menggunakan pinjaman bank, maka dibebankan bunga sebesar 16% sesuai dengan suku bunga investasi di BANK BNI.

Aliran Kas Bersih

Aliran kas bersih fasilitas Indoor Soccer dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.13 Aliran Kas Bersih (*Net Cash Flow*)

| Tahun | Pendapatan (Rp) | Biaya Tunai (Rp) | Depresiasi (Rp) | EBT (Rp) | Pajak (Rp) | EAT (Rp) | Net Cash Flow (Rp) |
|-------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|
| 2019 | 880.000.000 | 209.108.315 | 4.020.265 | 670.891.685 | 234.812.089,75 | 436.079.595,25 | 440.099.860,25 |
| 2020 | 1.025.600.000 | 209.965.963 | 4.020.265 | 825.634.037 | 288.971.912,95 | 536.662.124,05 | 546.825.389,05 |
| 2021 | 1.171.360.000 | 212.127.027 | 3.969.069 | 959.232.973 | 335.731.540,55 | 623.501.432,45 | 627.470.501,45 |
| 2022 | 1.317.256.000 | 214.996.868 | 3.969.069 | 1.102.259.132 | 385.790.696,20 | 716.468.435,80 | 720.437.504,80 |
| 2023 | 1.463.387.600 | 218.052.195 | 4.099.908 | 1.245.335.405 | 435.867.391,75 | 809.468.013,25 | 813.567.921,25 |

Sumber : Pengolahan Data

Net Present Value (NPV)

Perhitungan untuk *Net Present Value* (NPV) adalah sebagai berikut:

Tabel 2.14 *Net Present Value*

| Tahun | Kas Bersih (Rp) | (P/F, 16%, n) | Present Value (Rp) |
|--------------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| Investasi | -1.799.663.994,000 | 1,000 | -1.799.663.994,000 |
| 2019 | 440.099.860,250 | 0,862 | 379.366.079,535 |
| 2020 | 546.825.389,050 | 0,743 | 406.291.264,064 |
| 2021 | 627.470.501,450 | 0,641 | 402.208.591,429 |
| 2022 | 720.437.504,800 | 0,552 | 397.681.502,649 |
| 2023 | 813.567.921,250 | 0,476 | 387.258.330,515 |
| Nilai Akhir | 8.835.417,920 | 0,476 | 4.205.658,930 |
| Net Present Value | | | 177.347.433,1 |

Sumber : Pengolahan Data

Berdasarkan perhitungan di atas, dapat diketahui bahwa pendirian usaha Fasilitas Indoor Soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang menghasilkan *Net Present Value* sebesar **Rp 177.347.433,1** sehingga usaha tersebut layak untuk direalisasikan.

Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan *Internal Rate of Return* dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.15 *Internal Rate of Return*

| Tahun | Kas Bersih (Rp) | DF1 (16%) | PV1 (Rp) | DF1 (18%) | PV2 (Rp) |
|-------------|--------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------------|
| Investasi | -1.799.663.994,000 | 1,000 | -1.799.663.994 | 1,000 | -1.799.663.994,000 |
| 2019 | 440.099.860,250 | 0,862 | 379.366.079,535 | 0,847 | 321.323.069,366 |
| 2020 | 546.825.389,050 | 0,743 | 406.291.264,064 | 0,718 | 291.717.127,597 |
| 2021 | 627.470.501,450 | 0,641 | 402.208.591,429 | 0,609 | 244.945.032,180 |
| 2022 | 720.437.504,800 | 0,552 | 397.681.502,649 | 0,516 | 205.203.655,366 |
| 2023 | 813.567.921,250 | 0,476 | 387.258.330,515 | 0,437 | 169.231.890,435 |
| Nilai Akhir | 8.835.417,920 | 0,476 | 4.205.658,930 | 0,437 | 1.837.872,952 |
| Total | | | 177.347.433,1 | | - 565.405.346,12 |

Sumber : Pengolahan Data

$$\begin{aligned}
 IRR &= 16\% + \frac{177.347.433,1}{177.347.433,1 + 565.405.346,12} (18\% - 16\%) \\
 &= 0.16 + (0.23877)(0.02) \\
 &= 0.164775
 \end{aligned}$$

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan **IRR** sebesar **0.164775%** lebih besar dari suku bunga Bank sebesar 16 %, ini menunjukkan usaha tersebut layak untuk direalisasikan.

Payback Periode (PP)

Perhitungan *Payback Periode* dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.16 *Payback Periode*

| Tahun | Kas Bersih (Rp) | Total |
|--------------|------------------------|--------------------|
| Investasi | -1.799.663.994,000 | -1.799.663.994,000 |
| 2019 | 440.099.860,250 | -1.359.564.133,750 |
| 2020 | 546.825.389,050 | -794.738.744,700 |
| 2021 | 627.470.501,450 | -167.268.243,250 |
| 2022 | 720.437.504,800 | 553.169.261,550 |
| 2023 | 813.567.921,250 | 1.366.737.182,800 |
| Nilai Akhir | 8.835.417,920 | 1.375.572.600,720 |

Sumber : Pengolahan Data

$$\begin{aligned}
 PP &= 3 \text{ Tahun} + \frac{167.268.243,25}{720.437.504,80} \times 12 \text{ Bulan} \\
 &= 3 \text{ Tahun} + (0,23 \times 12 \text{ Bulan}) \\
 &= 3 \text{ Tahun} + 2,76 \\
 &= 3 \text{ Tahun} + 2 \text{ Bulan} + 0,76 \times 30 \text{ Hari} \\
 &= 3 \text{ Tahun} + 2 \text{ Bulan} + 23 \text{ Hari}
 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas, maka dapat diketahui jangka waktu pengembalian investasi pada usaha pendirian fasilitas indoor soccer di Janti kecamatan Sukun Kota Malang adalah selama *3 Tahun 2 Bulan 23 Hari*, lebih Kecil dari pada masa pengembalian investasi yang ditetapkan yaitu selama 5 tahun, sehingga dilihat dari analisa *Payback Periode* proyek ini layak untuk direalisasikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan pengumpulan, pengolahan, dan analisis data yang telah dilakukan pada pendirian usaha fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan sukun Kota Malang, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari hasil penyebaran kuesioner yang dilakukan di daerah wilayah Kota Malang sejumlah 185 kuesioner dengan jawaban responden sejumlah 132 orang menyatakan butuh dan 53 orang menyatakan tidak membutuhkan didirikannya fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang, maka peluang didirikan usaha ini memang ada.
2. Biaya investasi yang dibutuhkan dalam pendirian fasilitas indoor soccer ini adalah sebesar Rp. 1.799.663.994,-.
3. Berdasarkan aspek-aspek studi kelayakan yang terdiri dari aspek pasar dan pemasaran, aspek organisasi dan manajemen, aspek teknis, aspek hukum, aspek lingkungan maka pendirian fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan Sukun Kota Malang LAYAK untuk didirikan. Sedangkan berdasarkan analisa kriteria investasi yang merupakan bagian dari aspek finansial dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Periode (PP) menunjukkan bahwa pendirian usaha fasilitas indoor soccer di Janti Kecamatan sukun Kota Malang LAYAK.

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, Suharsini, 1997. *Prosedur Penelitian*. Edisi revisi IV, Jakarta Rineka Cipta.

-
- Alma, Buchari, 2005. Kewirausahaan. Edisi Revisi, Bandung, Alfabeta.
- Husnan, Suad dan Suwarsono, 1994. Studi Kelayakan Proyek. Edisi ketiga, Yogyakarta, UPP AMO YKPN.
- Ibrahim, Yacob, 1997. Studi Kelayakan Bisnis, Edisi Revisi, Banda Aceh, Rineka Cipta.
- Suratman, 2001. Studi Kelayakan Proyek. Cetakan Pertama, Yogyakarta, J&J Learning.
- Surahmad, Winarno, 1974. Paper Skripsi Thesis Disertasi. Cetakan Ketiga, Bandung, Tarsito.
- Umar, Husein, 2003. Studi Kelayakan Bisnis Jasa. Jakarta, P. T gramedia Pustaka Mandiri.