



Entrepreneurship Bisnis Manajemen Akuntansi (E-BISMA)

Journal homepage: ejournal.widyamataran.ac.id/index.php/j-mae



Analisis studi kelayakan pembangunan *sport center* di area lapangan Tambakboyo Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang

^{1*}Komala Inggarwati, ²Amanda Salsabila Hadi, ³Marino Firaj Kausar, ⁴Mei Prihatiningsih

^{1,2,3,4}Universitas Kristen Satya Wacana, Jalan Diponegoro 52 – 60, Salatiga, Jawa Tengah

*e-mail korespondensi: komala@uksw.edu

Article Info	Abstract
Keywords: <i>sport center, sports, Ambarawa</i>	<i>A healthy lifestyle is human necessity to maintain health and fitness. Therefore, the community requires sports facilities. The field area in Tambakboyo is a suitable location for sports center facilities considering that there are no sports facilities for the local community. This sports center considers several aspects, they are technical aspects, management aspects, financial aspects and environmental aspects. By combining quantitative and qualitative data, also descriptive research methods, it was found that the analysis of the market aspect of the sports area development project shows that Tambakboyo field has the potential to become a sports center. The analysis of the technical aspect shows that the location is quite strategic. The management, financial and environmental aspects show that the plan of building a sports area proved feasible to be realized with the expectation of improving the welfare and health level of the local community.</i>

Info Artikel	Abstrak
Kata Kunci: gelanggang olahraga, olahraga, Ambarawa	Saat ini gaya hidup sehat merupakan suatu kebutuhan manusia untuk menjaga kesehatan dan kebugaran tubuh. Oleh karenanya sarana dan prasarana olahraga sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Penelitian ini mengkaji pembangunan fasilitas olahraga <i>sport center</i> di area lapangan Tambakboyo mengingat di daerah tersebut belum tersedia fasilitas olahraga bagi masyarakat. Beberapa aspek yang dikaji adalah aspek teknis, aspek pasar, aspek manajemen, aspek finansial dan aspek lingkungan. Analisis terhadap aspek pasar dari proyek pembangunan sport center menunjukkan bahwa lapangan Tambakboyo memiliki potensi untuk dijadikan sport center. Analisis aspek teknis menunjukkan bahwa ditinjau dari lokasi dan layout rencana ini layak. Aspek manajemen, finansial dan lingkungan menunjukkan bahwa pembangunan sport center ini layak untuk segera direalisasikan dengan harapan dapat meningkatkan kesejahteraan dan tingkat kesehatan masyarakat sekitar.

1. PENDAHULUAN

Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya kesehatan dan penampilan telah melahirkan gaya hidup sehat, antara lain melalui kegiatan olahraga. Olahraga merupakan salah satu faktor yang berperan dalam kondisi fisik maupun mental tiap manusia. Dalam penelitian [Andalajari & Berbudi \(2018\)](#) mahasiswa yang memiliki kebiasaan baik dalam olahraga memiliki tingkat stress yang lebih rendah. Penelitian oleh [Apituley et al. \(2021\)](#) juga menemukan hasil yang sama bahwa olahraga berpengaruh terhadap kekuatan otot, kesehatan



metabolik dan sistem imun, serta kesehatan mental. Bukan hanya menunjang kesehatan, olahraga juga dapat menjadi salah satu sarana meraih prestasi. Oleh karena itu, meningkatnya kegiatan olahraga diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Untuk mendukung dan memaksimalkan hasil atau tujuan kegiatan olahraga perlu adanya sarana dan fasilitas yang memadai, salah satunya adalah *sport center*. Sebuah *sport center* dapat digunakan untuk menunjang aktivitas pelatihan, pendidikan, rekreasi, dan juga menempa mental serta kemampuan masyarakat. Peningkatan sarana dan fasilitas olahraga yang baik dapat menjadi wadah bagi klub-klub olahraga untuk berkolaborasi dan dapat meningkatkan prestasi. Oleh sebab itu penting bagi setiap wilayah atau kota untuk memiliki fasilitas olahraga yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas. Tersedianya lapangan yang luas dan belum adanya fasilitas *sport center* di wilayah Ambarawa dan sekitarnya menjadi dasar diusulkannya pembangunan sebuah *sport center* di lapangan Alun-alun Ambarawa Kabupaten Semarang.

Luas dan letak yang strategis menjadi salah satu alasan pemanfaatan lahan menjadi sarana kegiatan olahraga bagi masyarakat termasuk sekolah-sekolah yang tidak memiliki lapangan olahraga yang cukup luas. Diharapkan penambahan fasilitas olahraga juga dapat dimanfaatkan oleh penduduk di Kecamatan Ambarawa dan sekitarnya yang didominasi oleh usia produktif untuk memenuhi kebutuhan hidup sehat. Selain itu, penambahan fasilitas olahraga di lapangan Alun-alun Ambarawa diharapkan dapat menjadi tempat yang layak untuk menyelenggarakan berbagai pertandingan olahraga dengan harga yang terjangkau.

Studi ini dilakukan untuk mengkaji kelayakan rencana penambahan fasilitas olahraga di lapangan Alun-alun Ambarawa dari aspek teknis, aspek pasar, aspek manajemen, dan aspek lingkungan. Terdapat pula analisis dalam aspek keuangan untuk mengetahui kelayakan sebuah proyek ataupun usaha dengan membandingkan biaya dan manfaat. Hasil dari studi kelayakan ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi ataupun memberikan ide baru bagi pengelola dalam mengembangkan lapangan Tambakboyo Ambarawa. Selain itu, diharapkan juga mampu memproyeksikan kelayakan penambahan *sport center* pada area lapangan Tambakboyo Ambarawa.

2. KAJIAN TEORI DAN HIPOTESIS

Menurut buku *Design for Sport* dari Perrin (1981), *sport center* adalah sebuah perluasan dari skala tertentu yang dapat diasosiasikan dengan satu *sport hall* yang menyediakan fasilitas lainnya yang berguna bagi masyarakat. *Sport center* sendiri tidak hanya untuk tempat latihan tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk kompetisi dan rekreasi (Yildiz *et al.*, 2018). Dengan adanya *sport center* yang terpadu baik kegiatan dan pengelolaan tersebut diharapkan dapat dimanfaatkan masyarakat dan menjadi pusat untuk berolahraga sekaligus tempat berkumpul bersama kerabat di sela-sela waktu luang. Namun, *sport center* secara fungsi dan pelayanan terpadu belum terdapat di Ambarawa. Saat ini fasilitas yang ada masih kecil fasilitasnya dan tidak mencakup semua pelayanan kegiatan terkait.

Studi Kelayakan Usaha

Studi kelayakan merupakan alat untuk mempertimbangan layak atau tidaknya sebuah gagasan dimana dianggap layak apabila dapat memberikan manfaat (Aldy *et al.*, 2017). Melalui studi kelayakan, dapat diketahui layak tidaknya sebuah proyek dalam jangka panjang mengingat ketidakpastian berbagai faktor di masa depan.

Aspek Teknis dan Operasi

Aspek teknis berkaitan dengan proses pembangunan fisik serta sistem operasional yang digunakan setelah pembangunan secara fisik selesai dilakukan. Poin penting yang dibahas dalam aspek teknis diantaranya adalah tanah, sumber alat dan material, analisa luasan bangunan, aksesibilitas lokasi, dan ketersediaan lahan parkir. Aspek teknis juga menilai kelayakan proyek dari sisi teknis dan teknologi (Fauzi *et al.*, 2019). Penilaian tersebut meliputi penentuan model bangunan, teknologi yang diterapkan, serta *layout* atau gambar proyek.

Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan aspek yang berkaitan dengan kondisi pasar dan bidang industri yang akan dijalankan. Dengan melakukan analisis aspek pasar nantinya dapat diketahui potensi pasar dari bisnis yang akan diuji kelayakannya. Potensi pasar adalah peluang penjualan maksimum yang dapat dicapai oleh seluruh penjualan baik saat ini maupun yang akan datang (Widiastuti, 2018). Dengan kata lain potensi pasar adalah seluruh permintaan atau kebutuhan konsumen yang didasarkan atas jumlah konsumen dan daya beli.

Aspek Manajemen

Aspek manajemen berkaitan dengan manajemen dalam pembangunan proyek dan manajemen dalam operasionalnya (Sulasmu, 2019). Terdapat empat kegiatan dalam aspek manajemen, yakni pembentukan struktur organisasi, membuat rancangan kerja, bentuk badan usaha, dan penerapan sistem koordinasi hingga *controlling* dari bisnis yang dijalankan.

Aspek Finansial

Aspek finansial digunakan untuk menilai rencana investasi suatu proyek komersial yang meliputi penilaian sumber-sumber dana yang akan dipakai dalam pembiayaan investasi, estimasi pendapatan dan pengeluaran serta biaya selama periode investasi (Djabar & Utiahman, 2020). Aspek finansial berkaitan dengan sumber dana yang akan diperoleh dan proyeksi pengembalian dengan tingkat biaya modal dan sumber dana yang bersangkutan. Metode penilaian investasi diantaranya *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period* digunakan untuk mengetahui kelayakan finansial dari rencana pembangunan *sport center* di Lapangan Tambakboyo.

Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan adalah langkah awal kita dapat melihat peluang dan risiko dari bisnis yang akan dijalankan (Lie & Anom, 2021). Dalam ruang lingkup aspek lingkungan terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, diantaranya pesaing, konsumen, pemasok, investor, dan SDM yang terlibat. Analisa aspek lingkungan juga bermanfaat dalam memaksimalkan keuntungan dan meminimalisir risiko yang dapat terjadi.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk mendeskripsikan fenomena secara sistematis, dan akurat melalui pengungkapan fakta secara nyata (Fadli, 2021). Dalam hal ini, pendekatan deskriptif kualitatif akan digunakan untuk menjabarkan gambaran mengenai kondisi, lingkungan, dan pengelolaan lapangan Tambakboyo. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui wawancara, kuesioner, dan observasi, sedangkan data sekunder mengenai jumlah dan karakteristik penduduk di Kecamatan Ambarawa yang dapat diakses melalui <https://semarangkab.bps.go.id>. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi tentang sistem pengelolaan Alun-alun Ambarawa. Narasumber utama dalam penelitian ini adalah Bapak Nur Hudi selaku pengelola lapangan Tambakboyo dan tiga orang pedagang penyewa lahan kios dalam lingkungan lapangan Tambakboyo. Kuesioner dibagikan kepada pengunjung lapangan Alun-alun Ambarawa yang diperoleh melalui *accidental sampling* yang kebetulan ditemui saat kunjungan ke lokasi. Kuesioner disebar untuk mendapatkan data mengenai karakteristik dan persepsi responden terhadap kondisi lapangan Tambakboyo dan kebutuhan sarana olahraga yang memadai sebagai dasar tinjauan penambahan *sport center*.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini akan memaparkan gambaran lapangan Tambakboyo dan rencana penambahan fasilitas olahraga dilanjutkan dengan analisis kelayakan rencana tersebut dari aspek teknis, aspek pasar, aspek manajemen, aspek keuangan, dan aspek lingkungan.

Gambaran Lapangan Tambakboyo dan Rencana Penambahan Fasilitas Olahraga

Lapangan Tambakboyo terletak di Jl. Bawen – Ambarawa, Busungan, Tambakboyo, Kec. Ambarawa, Semarang, Jawa Tengah 50612 dengan luas keseluruhan lapangan Tambakboyo kurang lebih 2.000m². Terdapat empat akses jalan menuju ke lapangan Tambakboyo dari satu akses dari Semurup, dua akses dari Ambarawa dari Pasar Projo dan Tambaksari, dan satu akses dari Bawen. Akses jalan beraspal dinilai cukup layak dan bisa dilalui kendaraan mobil.

Sistem pengelolaan lapangan Tambakboyo Ambarawa mengikuti Peraturan Daerah (Perda) dari Dinas Pariwisata Kabupaten Semarang. Lapangan Tambakboyo dikelola oleh Bapak Nur Hudi dan dibantu oleh Bapak Imam selaku Kepala teknis lapangan. Berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan penyebaran kuesioner diketahui bahwa pengunjung

lapangan Tambakboyo meningkat ketika terdapat *event*, seperti perlombaan burung dan acara *band*. Di luar adanya event, lapangan Tambakboyo mulai ramai dikunjungi pada pukul 16.00 - 21.00 WIB. Pengunjung Alun-alun Ambarawa setiap harinya mencapai 300 orang dengan rata-rata pengunjung orang tua dengan anaknya dan anak muda. Selain itu, setiap hari minggu area lapangan Tambakboyo digunakan ibu-ibu dan masyarakat sekitar untuk senam bersama. Letak lapangan Tambakboyo berseberangan dengan Alun-alun Ambarawa.

Dengan banyaknya pengunjung Alun-alun Ambarawa maka potensi kunjungan pada *sport center* semakin besar karena banyak masyarakat sekitar dan komunitas olahraga yang mengetahui adanya fasilitas olahraga di sekitar Alun-alun Ambarawa. Selain itu, terdapat *playground* untuk anak-anak sehingga dapat menarik minat anak-anak dan orang tua yang berkunjung di Alun-alun Ambarawa.

Rencana Penambahan Fasilitas Olahraga

Area lapangan untuk *sport center* nantinya dilengkapi dengan 2 lapangan bola, 1 loket dan ruang penyimpanan, *jogging track*, *skate park*, *playground*, 2 toilet, dan area parkir. Disamping area lapangan terdapat 2 *bench* untuk pemain dengan ukuran 0,75 x 5 meter. Selain itu, terdapat *skate park* dengan ukuran 15 x 8 m dan area *jogging track* di sekitar lapangan. Untuk dapat menarik minat anak kecil dan mengenalkan olahraga pada anak-anak, nantinya akan dibangun *playground* di sekitar lapangan. Beberapa fasilitas penunjang diantaranya pencahayaan dan 2 toilet. Gambaran *layout* penambahan area *sport center* dipaparkan dalam Gambar 1.



Gambar 1. *Layout* penambahan area sport center

Analisis Aspek Teknis

Penambahan area *sport center* dengan luas kurang lebih 2.000m² dan fasilitas bermain anak-anak diharapkan mampu meningkatkan ketertarikan masyarakat sekitar untuk datang dan berolahraga di lapangan Alun-alun Ambarawa. Fungsi dari penambahan area *sport center* selain untuk menunjang kegiatan masyarakat juga untuk memfasilitasi komunitas olahraga di Ambarawa. Lokasi *sport center* yang masih di sekitar Alun-alun Ambarawa sangat strategis dan mudah di jangkau. Selain itu, sumber listrik dan air telah mendapat akses dari Alun-alun Ambarawa. Secara keseluruhan, deskripsi mengenai perencanaan proyek terdapat dalam Tabel 1:

Tabel 1
 Perencanaan Penambahan area *Sport Center*

No	Proyek	Deskripsi
1	Area lapangan	Terdapat dua area lapangan dengan ukuran 28x15m yang dikelilingi pagar jaring Dilengkapi fasilitas pencahayaan dengan <i>flood lamp</i> dan fasilitas olahraga basket dan <i>volley</i>
2	Loket, kantor pengelola, dan ruang penyimpanan	Berukuran 6x5m dengan loket ditengah
3	Renovasi dan pengadaan pencahayaan	Penggantian lampu sorot dan lampu taman dengan unit baru
4	pembangunan <i>jogging track</i>	<i>Jogging track</i> dibuat dengan lebar 2 meter mengelilingi area lapangan Renovasi toilet rusak di area alun-alun
5	Pembangunan dan renovasi toilet	Penambahan 2 toilet di dekat loket dengan luas masing-masing 1,5x1m
6	Pembangunan <i>skatepark</i>	Berukuran 8x5m Terdapat <i>obstacle</i> berupa
7	Pembangunan <i>playground</i>	Terdapat pada area lapangan bagian depan berukuran 8x5m fasilitas bola dunia, jaring, dan mainan 5 set
8	Ekspansi dan renovasi area parkir	Berukuran 4x14m dengan garis batas dan penerangan

Pembangunan fasilitas olahraga dibagi menjadi beberapa kelompok sesuai dengan kebutuhan dan diurutkan sesuai prioritas. Proses pembangunan diasumsikan selesai dalam 10 bulan. Rincian *time schedule* pembangunan *sport center* ditunjukkan dalam Tabel 2:

Tabel 2
Time Schedule Pembangunan Sport Center

No	Kegiatan	Bulan ke-													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	Pembersihan lokasi lapangan	■													
2	Pengukuran dan perataan tanah		■												
3	Peletakan batu pertama			■											
4	Pembuatan pondasi			■											
5	Plester area lapangan, <i>playground, skatepark</i>				■										
6	<i>Finishing</i> area lapangan, <i>playground, skatepark</i>					■									
7	Pengerjaan pondasi, struktur, dan dinding loket							■							
8	Pengerjaan kusen, pintu, dan jendela								■						
9	<i>Finishing</i> loket									■					
10	Pembenahan listrik dan pengadaan pencahayaan													■	
11	Pemasangan konblok <i>jogging track</i>									■					
12	Pembuatan pondasi dan dinding													■	
13	Pengerjaan rangka, <i>plumbing</i> , elektrikal														■
14	<i>Finishing</i> toilet														■
15	Pembuatan dan instalasi <i>obstacle</i>														■

Analisis Aspek Pasar

Kelayakan pasar penambahan fasilitas olahraga di lapangan Tambakboyo akan dilihat dari potensi pasar dan permintaan pasar. Informasi dari aspek pasar akan membantu untuk menentukan posisi menguntungkan atau tidaknya sebuah proyek.

a. Potensi Pasar

Wilayah yang terlibat dalam rencana penambahan fasilitas olahraga yang berada tepat di samping persimpangan jalan perbatasan Ambarawa dan Bawen membuat daerah ini cukup ramai dan mudah dijangkau. Berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dan observasi di wilayah tersebut, setidaknya pada saat akhir pekan pengunjung alun-alun Ambarawa dapat mencapai 300 orang belum termasuk saat ada *event*, seperti lomba burung kicau dan *live music*. Bahkan sebelum pandemi, tidak jarang terdapat *event* besar yang menyewa lokasi. Ditambahkan data demografis, pada tahun 2020 terdapat 45.035 jiwa penduduk usia produktif dengan rentang usia 15 - 65 tahun (BPS Semarang, 2020). Melalui observasi diketahui bahwa sarana olahraga yang ada di Ambarawa jumlahnya terbatas. Hal ini didukung oleh pernyataan salah satu narasumber yang mengatakan bahwa hampir tidak ada lapangan yang disediakan sebagai fasilitas umum untuk olahraga.

b. Permintaan Pasar

Survey dan analisis permintaan pasar dilakukan dengan memberikan kuesioner kepada 30 orang yang merupakan masyarakat sekitar, pengunjung alun-alun Ambarawa, dan klub olahraga di wilayah Ambarawa. Selain itu, analisis permintaan juga diperkuat dengan wawancara kepada tiga orang pedagang dan penyewa kios di area alun-alun Ambarawa. Tabel 3 menunjukkan karakteristik responden:

Tabel 3
 Karakteristik Responden

Karakteristik	Jumlah	Prosentase
Usia		
13 - 16 Tahun	1 orang	03,30%
17 - 23 Tahun	23 orang	76,70%
24 - 30 Tahun	5 orang	16,70%
30 - 37 Tahun	1 orang	03,30%
Jenis Kelamin		
Laki-laki	22 orang	76,70%
Perempuan	6 orang	23,30%
Pekerjaan		
Pelajar/mahasiswa	19 orang	63,30%
Wirausaha	4 orang	13,30%
Karyawan	6 orang	23,40%
Domisili		
Ambarawa	21 orang	75,00%
Bawen	7 orang	25,00%
Transportasi		
Sepeda Motor	28 orang	93,30%
Mobil	2 orang	06,70%
Olahraga yang disukai		
Jogging		56,70%
Sepakbola		40,00%
Basket		23,30%
Olahraga Lainnya		14,20%
Intensitas Olahraga		
1x dalam Satu Minggu	3 orang	10,00%
2x dalam Satu Minggu	10 orang	33,30%
3x dalam Satu Minggu	4 orang	13,30%
Lebih dari 3x dalam Satu Minggu	13 orang	43,30%

Mayoritas responden adalah remaja laki- laki berusia 17 s.d 23 tahun, dan masyarakat yang tinggal di Kecamatan Ambarawa. Hampir seluruh responden menggunakan jenis kendaraan yang sama untuk mengunjungi lapangan, yaitu sepeda motor. Persepsi responden terhadap rencana penambahan fasilitas olahraga di

lapangan Tambakboyo merupakan sesuatu hal yang penting mengingat responden merupakan target pengguna sport centre. Riset mengenai persepsi pengunjung diharapkan dapat menjadi tinjauan mengenai apa yang diinginkan oleh pasar sehingga nantinya realisasi rencana dapat berfungsi dengan tepat dan bermanfaat. Tabel 4 menunjukkan persepsi responden:

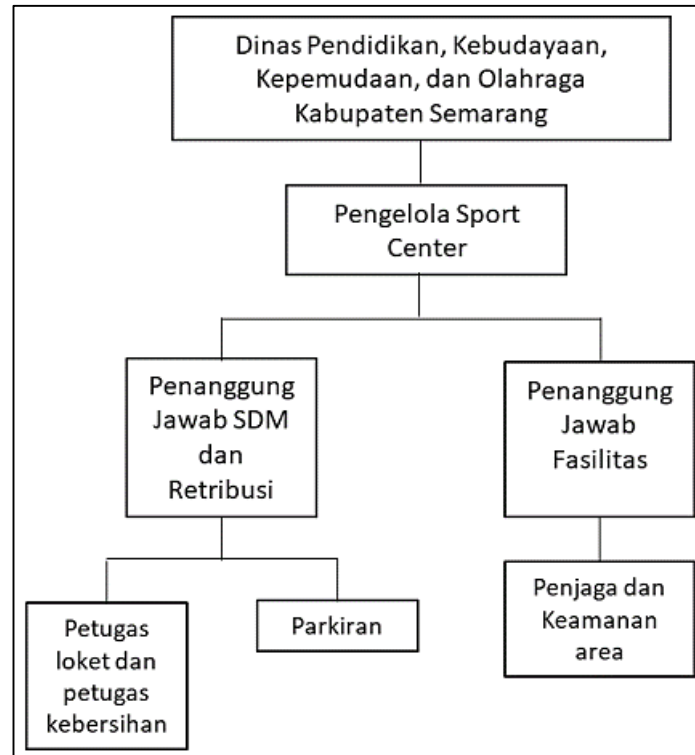
Tabel 4
Persepsi Responden

Persepsi	Jumlah	Prosentase
Penambahan fasilitas olahraga di lapangan		
Setuju	29 orang	96,70%
Tidak Setuju	1 orang	03,30%
Perlunya fasilitas olahraga untuk anak		
Setuju	29 orang	96,70%
Tidak Setuju	1 orang	03,30%
Adanya Biaya sewa lapangan per jam		
Setuju	22 orang	73,30%
Tidak Setuju	8 orang	26,70%
Olahraga <i>Outdoor</i>	17 orang	56,70%
Olahraga <i>indoor</i>	13 orang	43,30%
Adanya persewaan alat olahraga	14 orang	46,70%
Adanya locker penyimpanan	12 orang	40,00%
Penambahan toilet	11 orang	36,70%
Pengadaan kamar ganti	8 orang	26,70%

Jumlah responden yang setuju dengan adanya penambahan fasilitas olahraga baik untuk dewasa maupun anak-anak adalah sebesar 96,70%. Hal ini menunjukkan bahwa rencana penambahan fasilitas olahraga memiliki pasar yang baik. Rencana ini dikembangkan sesuai dengan persepsi dari masyarakat yang diwakilkan oleh responden mengenai bagaimana fasilitas yang diinginkan. Sebanyak 22 orang (73,30%) setuju untuk dikenakan biaya sewa lapangan per jam. Ini berarti bahwa masyarakat sekitar antusias dengan diadakannya fasilitas olahraga ini, terbukti dengan kesadaran atas biaya operasional yang diperlukan sehingga harus menggunakan biaya pribadi mereka untuk sewa lapangan.

Analisis Aspek Manajemen

Dalam pengelolaannya, *sport center* dikelola oleh Dinas Pendidikan, Kebudayaan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Semarang yang dibantu oleh penanggung jawab atau pengelola area Tambakboyo. Gambaran struktur organisasi pengelolaan *sport center* terdapat dalam Gambar 2.



Gambar 2. Struktur Organisasi Pengelolaan *Sport Center*

Sistem Pengelolaan dan koordinasi usaha *sport center* nantinya akan bertanggung jawab langsung kepada Dinas Pariwisata dan Dinas Pendidikan, Kebudayaan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Semarang. Dalam pengelolaan nantinya dibantu oleh penanggung jawab baik dari segi SDM, administrasi, pengelolaan fasilitas, dan retribusi keuangan. Penanggung jawab SDM dan retribusi bertanggung jawab atas kinerja dua petugas kebersihan, empat penjaga, satu petugas sampah, dan satu petugas parkir.

Analisis Aspek Keuangan

Kelayakan aspek keuangan dalam rencana penambahan fasilitas olahraga akan dilihat dari sisi investasi, proyeksi biaya, proyeksi pendapatan, dan penyusutan. Kelayakan aspek keuangan juga dilengkapi dengan perhitungan IRR, NPV, dan Payback Period.

a. Investasi

Rencana investasi menyangkut keseluruhan biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan *sport center*, tetapi tidak termasuk biaya pembelian lahan. Untuk mengetahui biaya investasi awal, dibuat analisa kebutuhan sesuai dengan urutan prioritas proyek dilengkapi dengan semua biaya yang nantinya akan dikeluarkan untuk membangun *sport center* yang ditulis dalam Tabel 6:

Tabel 6
 Kebutuhan Investasi

Keterangan	Biaya
Total Biaya Pembangunan Lapangan	Rp 270,475,000
Total Biaya Pembangunan Loker, Kantor Pengelola, dan Ruang Penyimpanan	Rp 48,530,000
Total Biaya Pembuatan <i>Jogging Track</i>	Rp 23,175,000
Total Biaya Pembangunan Toilet Lapangan	Rp 38,440,000
Keterangan	Biaya
Total Pembangunan <i>Skatepark</i>	Rp 48,720,000
Total Biaya Pembangunan <i>Playground</i>	Rp 36,245,000
Total Biaya Modal Penjualan Minuman	Rp 8,000,000
Total Biaya Investasi	Rp 473,585,000

b. Proyeksi Biaya Operasional

Perhitungan arus kas keluar menggunakan pendekatan biaya operasional yang didasarkan pada beberapa hal penting yaitu: asumsi biaya tenaga kerja dan asumsi biaya penunjang seperti pembelian bahan, pemeliharaan gedung, pengelolaan. Biaya operasional diasumsikan meningkat sebanyak 10% pertahun. Rincian biaya operasional *sport center* lapangan Tambakboyo yang diharapkan terdapat dalam Tabel 7:

Tabel 7
 Proyeksi Biaya Operasional (Dalam Rupiah)

No	Biaya Operasional	Biaya Per Bulan	Biaya Per Tahun	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
1	Biaya Tenaga Kerja	14,550,000	174,600,000	192,060,000	211,266,000	232,392,600	255,631,860
2	Biaya Utilitas	1,600,000	19,200,000	21,120,000	23,232,000	25,555,200	28,110,720
3	Biaya Administrasi	765,000	9,180,000	10,098,000	11,107,800	12,218,580	13,440,438
4	Biaya Pemeliharaan	500,000	6,000,000	6,600,000	7,260,000	7,986,000	8,784,600
5	Biaya Pengeluaran Tak Terduga	500,000	6,000,000	6,600,000	7,260,000	7,986,000	8,784,600
Total Biaya Operasional		17,915,000	214,980,000	236,478,000	260,125,800	286,138,380	314,752,218

c. Pendapatan

Sport center yang direncanakan memiliki dua lapangan olahraga, *jogging track*, *skatepark*, *playground*, fasilitas loker penyimpanan, dan area parkir. Rincian pendapatan rencana pembangunan *sport center* ini dibagi menjadi fasilitas yang disediakan. Perhitungan pendapatan dari rencana pembangunan *sport center* dapat dilihat dalam Tabel 8:

Tabel 8
 Proyeksi Arus Kas (Dalam Rupiah)

No	Sumber Pendapatan	Pendapatan per Bulan	Pendapatan per Tahun	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
1	Sewa lapangan	18,000,000	216,000,000	237,600,000	261,360,000	287,496,000	316,245,600
2	Tiket masuk	5,400,000	64,800,000	71,280,000	78,408,000	86,248,800	94,873,680
3	Sewa Locker Penyimpanan	2,400,000	28,800,000	31,680,000	34,848,000	38,332,800	42,166,080
4	Parkir Mobil	150,000	1,800,000	1,980,000	2,178,000	2,395,800	2,635,380
5	Parkir Sepeda Motor	4,500,000	54,000,000	59,400,000	65,340,000	71,874,000	79,061,400
6	Penjualan Minuman	500,000	6,000,000	6,600,000	7,260,000	7,986,000	8,784,600
Total Pendapatan		30,950,000	371,400,000	408,540,000	449,394,000	494,333,400	543,766,740

d. Penyusutan

Biaya penyusutan berkaitan dengan nilai sebuah aset ketika digunakan dan mengalami penurunan kualitas atau nilai. Penyusutan dalam proyek pembangunan *sport center* telah diperhitungkan dengan total biaya penyusutan per tahun sebesar Rp 27,124,911 sehingga dalam 5 tahun kedepan proyek ini memiliki nilai sisa sebesar Rp 277,160,446.

e. Analisis Aspek Keuangan

Proyeksi Arus Kas yang merupakan perkiraan arus masuk dan arus kas keluar yang diharapkan pada waktu-waktu mendatang dari pembangunan *sport center* di area lapangan Tambakboyo Ambarawa dapat diperlihatkan pada Tabel 10:

Tabel 10
Proyeksi Arus Kas (Dalam Rupiah)

	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Arus Kas Awal	606,500,000					
Laba Bersih		156,420,000	172,062,000	189,268,200	208,195,020	229,014,522
Penyusutan		27,124,911	27,124,911	27,124,911	27,124,911	27,124,911
Arus Kas Akhir						277,160,446
Total Arus Kas		183,544,911	199,186,911	216,393,111	235,319,931	256,139,433

NPV (Net Present Value) adalah selisih antara nilai arus kas yang masuk dengan nilai arus kas keluar pada sebuah periode waktu. Sedangkan PV adalah nilai saat ini dari jumlah uang atau arus kas yang terperinci dengan tingkat pengembalian tertentu. Dengan asumsi PV sebesar 10%, NPV untuk Pembangunan *sport center* di Lapangan Tambakboyo menunjukkan hasil bahwa proyek layak dengan nilai Rp 813,824,753.

IRR (*internal rate of return*) adalah indikator tingkat efisiensi dari sebuah investasi. IRR juga dikenal sebagai metode untuk menghitung tingkat bunga suatu investasi dan menyamakannya dengan nilai investasi saat ini berdasarkan penghitungan kas bersih di masa mendatang. IRR dari pembangunan ini menunjukkan angka 22%, sehingga lebih besar dari biaya modal itu artinya prospek investasi berpotensi berjalan dengan baik.

Payback period merujuk pada pengembalian suatu modal investasi yang sudah diberikan melalui keuntungan dalam kisaran waktu tertentu. Pengembalian dana ini diperoleh berdasarkan proyek yang telah dikerjakan. Dari perhitungan *payback period* dapat diketahui pengembalian modal selama 3 tahun lebih 4 bulan.

f. Dampak Ekonomi

Adanya pembangunan *sport center* di lapangan Tambakboyo memberikan peluang kerja baru bagi masyarakat sekitar yang belum memiliki pekerjaan. Setidaknya dibutuhkan dua orang sebagai penjaga/petugas tiket, dua petugas kebersihan, dan 1 orang juru parkir. Selain itu, di area sekitar lapangan Tambakboyo dapat dimanfaatkan untuk berjualan pedagang kaki 5.

Aspek Lingkungan

Analisis aspek lingkungan digunakan untuk mengetahui intensitas dampak dan langkah yang perlu ditindak untuk menanganinya. Dampak yang terjadi dapat berupa dampak langsung maupun jangka panjang, positif maupun negatif. Analisis dampak lingkungan dari pembangunan lapangan Tambakboyo ditampilkan dalam Tabel 11:

Tabel 11
 Analisis Dampak Lingkungan

Jenis	Sumber	Kategori	Pengendalian
Sampah pengunjung	Sampah anorganik: plastik sisa kemasan makanan dan minuman	Positif besar	Penyediaan tempat sampah dan pengelola sampah
	Sampah organik: daun gugur dan kertas tiket	Positif besar	Daur ulang sampah organik untuk pupuk
Vandalisme	Kurangnya tempat untuk mencurahkan bakat dan kurangnya kesadaran masyarakat	Negatif kecil	Penerapan aturan dan sanksi tegas, penyediaan <i>openspace</i>
Pembuangan	Pembuangan air dan kotoran dari toilet bangunan sport center	Negatif sedang	<i>Septic tank</i>
	Barang kadaluarsa	Negatif kecil	<i>Controlling</i> dan pencatatan dilakukan 2 minggu satu kali dan beberapa minggu sebelum minuman <i>expired</i> dilakukan promo

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

- Analisis aspek pasar dari proyek pembangunan *sport center* menunjukkan bahwa lapangan Tambakboyo memiliki potensi untuk dijadikan *Sport center*. Dari hasil wawancara dengan beberapa pedagang di alun-alun Ambarawa menyebutkan bahwa setiap hari minggu, lapangan Tambakboyo sering digunakan untuk senam ibu-ibu dan masyarakat sekitar. Jumlah pengunjung yang cukup ramai khususnya pada saat akhir pekan juga memberikan peluang yang cukup baik. Kurangnya fasilitas olahraga yang memadai di Ambarawa mendukung pembangunan *Sport center* di lapangan Tambakboyo dengan fasilitas yang dilengkapi dengan persewaan alat olahraga. Dari banyaknya jumlah pengunjung yang bertujuan untuk kuliner, dapat dikatakan bahwa fasilitas kuliner yang telah ada cukup layak dan menarik.
- Analisis aspek teknis menunjukkan bahwa lokasi dari studi kelayakan pembangunan *sport center* ini cukup strategis. Dilihat dari rencana pembangunan yang memanfaatkan lapangan Tambakboyo, luas lokasi cukup untuk merealisasikan rencana. Lokasi yang mudah diakses memberikan nilai lebih untuk rencana pembangunan dengan fungsi sebagai ruang publik.
- Analisis aspek manajemen dari proyek pembangunan *sport center* diketahui bahwa pengelolaan dan operasional area lapangan Tambakboyo dikelola oleh Dinas Pariwisata, sehingga dalam pendanaan mengikuti Perda dan ketentuan yang telah ditentukan oleh Dinas dan didukung dengan analisis keuangan yang menunjukkan bahwa potensi bisnis dapat berkembang dengan baik.

- d. Analisis aspek finansial menunjukkan bahwa proyek pembangunan *sport center* layak untuk direalisasikan. Hal ini ditunjukkan dalam perhitungan nilai pengembalian atau NPV yang merupakan yang menunjukkan bahwa proyek layak dengan hasil perhitungan dalam jangka waktu 5 tahun. Hasil positif juga ditemukan dalam hasil perhitungan IRR dan PP.
- e. Analisis aspek lingkungan menunjukkan adanya pembangunan *sport center* tidak memberikan banyak dampak negatif. Selain terdapat aliran pembuangan yang baik, pengelolaan sampah yang dibedakan antara organik dan non organik juga dapat menjadi peluang pemasukan untuk operasional *sport center*.

Berdasarkan analisa baik dari survei lokasi dan wawancara, lapangan Tambakboyo direncanakan untuk menambahkan area *sport center*. Dari hasil pengisian kuesioner, beberapa komunitas olahraga dan masyarakat di sekitar lapangan Tambakboyo berpendapat bahwa fasilitas olahraga di wilayah Ambarawa masih sangat terbatas. Selain itu, penambahan area *sport center* dianggapi dengan antusias oleh masyarakat sekitar. Secara potensi dan permintaan pasar dari *sport center* memiliki potensi berkembang baik karena setidaknya setiap hari terdapat 300 pengunjung di Alun-alun Ambarawa yang berseberangan dengan lapangan Tambakboyo. Adanya pengelolaan yang lebih baik tidak menutup kemungkinan untuk menarik lebih banyak minat pengunjung dan juga pemanfaatan ruang terbuka sebagai acara umum (Asis, 2019). Pembangunan *sport center* akan meningkatkan ekonomi dan juga tingkat kesehatan masyarakat sekitar (Mahriadi, 2021). Bukan hanya dari pengunjung, namun pedagang juga mengharapkan agar lapangan Tambakboyo Ambarawa dapat dikelola menjadi lebih baik, khususnya pada fasilitas umum seperti toilet, pencahayaan, dan juga lahan parkir.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Aldy, R., Riawan, P., & Sugianto, L. O. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Unmuh Ponorogo Press.
- Andalasari, R., & Berbudi, A. (2018). Kebiasaan Olahraga Berpengaruh Terhadap Tingkat Stress Mahasiswa POLTEKKES KEMENKES Jakarta III. *Jurnal Ilmu Dan Teknologi Kesehatan*, 5(2), 179–190.
- Apituley, T. L. D., Pangemanan, D. H. C., & Sapulete, I. M. (2021). Pengaruh Olahraga Terhadap Coronavirus Disease 2019. *Jurnal Biomedik*, 13(1), 111–117.
- Asis, A. (2019). UPAYA PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR OLAHRAGA (STUDI KASUS KAWASAN SPORT CENTRE KABUPATEN POLEWALI MANDAR). *MITZAL (Demokrasi, Komunikasi dan Budaya): Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Ilmu Komunikasi*, 2(2), 43-60.
- Djabar, M., & Utiarahman, N. (2020). Kelayakan usaha budidaya ulat sutera (*bombix mori* l.) berdasarkan aspek finansial Kabupaten Boalemo Provinsi Gorontalo. *Gorontalo Journal of Forestry Research*, 3(1), 31-44.
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*, 21(1), 33-54.

- Fauzi, P. M., Chumaidiyah, E., & Suryana, N. (2019). Analisis Kelayakan serta Perancangan Aplikasi Website pada Startup Digital Creative Fotografi Berdasarkan Aspek Pasar, Aspek Teknis, dan Aspek Finansial. *Jurnal INTECH Teknik Industri Universitas Serang Raya*, 5(2), 60-66.
- Lie, L. C. M. V. P., & Anom, I. P. (2021). Implikasi Pengembangan Kampung Wisata Jodipan Terhadap Aspek Lingkungan Di Kota Malang, Jawa Timur. *JURNAL DESTINASI PARIWISATA*, 9(1), 152-157.
- Mahriadi, N. (2021). Pembangunan Berbasis Masyarakat Tentang Perubahan Perilaku Menjadikan Tepian Sungai Musi Sebagai Tujuan Wisata Di Kota Palembang. *Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat Radisi*, 1(3), 225-232.
- Perrin, G. A. (1981). *Design for sport*. Butterworth.
- BPS Semarang (2020). [SP2020] Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Kelompok Umur (Jiwa) 2020. Tersedia di <https://semarangkab.bps.go.id/indicator/12/654/1/-sp2020-jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-kelompok-umur.html>, diakses pada Februari 2022.
- Sulasmi, E. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Prestasi Belajar Siswa Ditinjau Dari Aspek Manajemen Belajar Siswa (Studi Pada Siswa SMP Gajah Mada Medan). *Jurnal Manajemen Pendidikan Dasar, Menengah dan Tinggi [JMP-DMT]*, 1(1), 10-17.
- Widiastuti, N. A. (2018). Aplikasi mobile pada sentra industri seni patung dan ukir di desa mulyoharjo untuk meningkatkan potensi pasar. *NJCA (Nusantara Journal of Computers and Its Applications)*, 3(1), 17-24.
- Yildiz, K., Polat, E., & Güzel, P. (2018). A Study Investigating the Perceived Service Quality Levels of Sport Center Members: A Kano Model Perspective. *Journal of Education and Training Studies*, 6(4), 177-188.