

Analisis Studi Kelayakan Keuangan Sentra Peningkatan Performa Olahraga Indonesia (SP2OI) di Menara Mandiri

Reza Kurniawan

*Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi,
Universitas Nurtanio Bandung Jawa Barat, Indonesia*
Email : reza.kurniawan80@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to assist the Ministry of Youth and Sport's LPDUK in conducting feasibility planning for SP2OI development from various aspects such as site feasibility aspects, interior design aspects, mechanical aspects, type of business, type of service, environmental aspects, especially financial aspects and risk mitigation to be carried out by implementing activities. This research uses a business feasibility study and its method will be used to conduct this research is a qualitative descriptive method. The analysis showed that from various aspects, especially financial aspects, it was declared feasible.

Keywords: Finance Feasibility Study

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk membantu LPDUK Kemenpora di dalam melakukan perencanaan kelayakan pembangunan SP2OI dari berbagai aspek seperti aspek kelayakan tempat, aspek design interior, aspek mechanical, jenis usaha, jenis layanan, aspek lingkungan, khususnya aspek keuangan serta mitigasi risiko yang akan dilaksanakan oleh pelaksana kegiatan. Penelitian ini menggunakan studi kelayakan bisnis dan metode yang akan dipakai untuk melakukan penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa dari berbagai aspek khususnya aspek keuangan dinyatakan layak.

Kata Kunci : Studi Kelayakan Keuangan.

PENDAHULUAN

Kegiatan/aktifitas SP2OI LPDUK yang terletak di kawasan strategis Menara Mandiri SCBD Sudirman adalah pusat penanganan cedera olahraga dan peningkatan performa atlet terbesar di Indonesia. Dengan peralatan medical yang canggih dan terkini sesuai rekomendasi atau official partner olimpiade, SP2OI yang dikelola oleh LPDUK merupakan unit usaha olahraga yang dibutuhkan oleh masyarakat karena di Indonesia usaha seperti ini hanya satu dan berdomisili di Jakarta.

Di sisi lain peningkatan aktivitas fisik juga memiliki potensi efek tidak konstruktif sendiri, yaitu peningkatan risiko cedera olahraga. Dalam populasi atlet profesional, cedera olahraga telah dikenal sebagai "peristiwa yang sangat menakutkan atau mungkin berakhir dengan karier". Mengamati bahwa industri olahraga dan populasi atlet meningkat pesat, masalah-masalah kesehatan terkait dengan partisipasi olahraga telah menjadi perhatian publik. Selain itu, persaingan olahraga yang ketat antar negara dan dampaknya terhadap kondisi ekonomi negara telah benar-benar meningkatkan pentingnya kinerja atlet menggunakan pengetahuan dan teknologi terbaru. Semakin banyak negara yang menggabungkan ilmu olahraga dan kedokteran olahraga telah

merasakan kemenangan. Tiongkok, Amerika dan Jerman adalah contoh negara terbaik dalam menggabungkan ilmu olahraga dan kedokteran olahraga.

MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud kegiatan ini adalah untuk mendapatkan penyedia yang sesuai dengan kebutuhan yang dapat menyusun perencanaan teknis dan manajemen pembangunan SP2OI agar dapat meminimalkan kendala-kendala teknis di awal persiapan pelaksanaan di lapangan Membantu LPDUK Kemenpora di dalam melakukan perencanaan kelayakan pembangunan SP2OI dari berbagai aspek seperti aspek kelayakan tempat, aspek design interior, aspek mechanical, jenis usaha, jenis layanan, aspek lingkungan serta mitigasi risiko.

KAJIAN TEORI

Pengertian Manajemen Keuangan Menurut Horne dan Wachowicz Jr. (2012:2) “Manajemen keuangan berkaitan dengan perolehan aset, pendanaan, dan manajemen aset dengan didasari beberapa tujuan umum”.

Sedangkan menurut Irham Fahmi (2013:2), mengemukakan bahwa: “Manajemen Keuangan merupakan penggabungan dari ilmu dan seni yang membahas, mengkaji dan menganalisis tentang bagaimana seorang manajer keuangan dengan mempergunakan seluruh sumberdaya perusahaan untuk mencari dana, mengelola dana dan membagi dana dengan tujuan memberikan profit atau kemakmuran bagi para pemegang saham dan *sustainability* (keberlanjutan) usaha bagi perusahaan.”

Kelayakan Investasi Aspek Keuangan

1. *Payback Period*

Pengertian Payback Period menurut Dian Wijayanto (2012:247) adalah periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (initial cash investment). Berdasarkan definisi dari Abdul Choliq dkk (2004), Payback Period adalah jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan, melalui keuntungan yang diperoleh dari suatu proyek yang telah direncanakan. Sedangkan menurut Bambang Riyanto (2004) Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan proceeds atau aliran kas netto (net cash flows). Dengan pendekatan rumus sebagai berikut $\text{Payback Period} = \text{Nilai Investasi} / \text{Kas Masuk Bersih}$.

2. *NPV (Net Present Value)*

Pengertian NPV (Net Present Value) menurut R. Agus Sartono (2010:195), Net Present Value adalah Selisih antara present value aliran kas bersih atau sering disebut juga dengan proceed dengan present value Investasi. Net Present Value atau sering disingkat dengan NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dengan nilai sekarang dari arus kas yang keluar pada periode waktu tertentu. NPV atau Net Present Value ini mengestimasi nilai sekarang pada suatu proyek, aset ataupun investasi berdasarkan arus kas masuk yang diharapkan pada masa depan dan arus kas keluar yang disesuaikan dengan suku bunga dan harga pembelian awal. Net Present Value menggunakan harga pembelian awal dan nilai waktu uang (time value of money) untuk menghitung nilai suatu aset. Dengan

demikian, dapat dikatakan bahwa NPV adalah Nilai Sekarang dari Aset yang dikurangi dengan harga pembelian awal.

Net Present Value (NPV) sendiri adalah keuntungan bersih yang berdasarkan jumlah dari Present Value (PV). Untuk bisa menghitung dari NPV ini bisa menggunakan rumus:

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

atau

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

atau

$$NPV = \sum_{i=1}^n \overline{B}_i - \overline{C}_i = \sum_{i=1}^n N\overline{B}_i$$

Dimana:

NB = Net benefit = Benefit – Cost

C = Biaya investasi + Biaya operasi
= Benefit yang telah didiskon
= Cost yang telah didiskon

i = diskon faktor

n = tahun (waktu)

Berikut ini merupakan hubungan antara nilai NPV dalam hubungannya dengan kelayakan suatu proyek/usaha:

Kriteria Kesimpulan

NPV>0 Proyek/usaha layak untuk dilaksanakan

NPV=0 Proyek/usaha berada di dalam keadaan BEP dimana TR = TC dalam bentuk present value

NPV<0 Proyek/usaha tidak layak untuk dilaksanakan

3. IRR (Internal Rate of Return)

IRR merupakan suatu nilai petunjuk yang identik dengan seberapa besar suku bunga yang dapat dihasilkan oleh investasi tersebut dibandingkan dengan suku bunga bank yang berlaku umum (suku bunga pasar atau Minimum Attractive Rate of Return/MARR). Cara menghitung IRR dipakai untuk menentukan sebuah investasi dilaksanakan atau tidak, biasanya digunakan acuan kalau investasi tersebut harus lebih tinggi dari Minimum acceptable rate of return atau Minimum attractive rate of return.

Pada suku bunga IRR akan diperoleh NPV=0, atau biasa disebut dengan IRR mengandung makna suku bunga yang dapat diberikan investasi, yang memberikan NPV = 0. Syarat utamanya adalah apabila IRR > suku bunga MARR.

IRR adalah discount rate yang membuat NPV sama dengan nol, namun tidak berhubungan dengan discount rate yang dihitung berdasarkan data di luar proyek sebagai social opportunity cost of capital (SOCC) yang berlaku umum di masyarakat (bunga deposito).

Untuk bisa memperoleh hasil akhir dari IRR kita harus mencari discount rate yang menghasilkan NPV positif, kemudian setelah itu cari discount rate yang menghasilkan NPV negatif. Anda bisa menggunakan rumus IRR dibawah ini :

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

Keterangan: IRR = Internal Rate of Return

i_1 = Tingkat Diskonto yang menghasilkan NPV+

i_2 = Tingkat Diskonto yang menghasilkan NPV-

NPV1 =Net Present Value bernilai positif

NPV2 = Net Present Value bernilai negatif

Menurut Yacob Ibrahim, Internal Rate of Return atau IRR adalah suatu tingkat discount rate yang menghasilkan NPV sama dengan 0. IRR memiliki tiga nilai yang masing-masing memiliki arti terhadap kriteria investasi, yaitu:

- 1) $IRR < SOCC$, hal ini berarti bahwa usaha atau proyek tersebut tidak layak secara finansial.
- 2) $IRR = SOCC$, hal ini juga berarti bahwa usaha atau proyek tersebut berada dalam keadaan break even point.
- 3) $IRR > SOCC$, hal ini berarti bahwa usaha atau proyek tersebut layak secara finansial.

4. ROI (Return On Investment)

Return On Investment merupakan rasio yang menunjukkan hasil dari jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan atau suatu ukuran tentang efisiensi manajemen. Rasio ini menunjukkan hasil dari seluruh aktiva yang dikendalikan dengan mengabaikan sumber pendanaan, rasio ini biasanya diukur dengan persentase.

Faktor yang Dapat Memengaruhi ROI Diantaranya:

1. Turnover dari operating assets atau tingkat perputaran aktiva yang digunakan untuk kegiatan operasional, yaitu kecepatan berputarnya operating assets dalam suatu periode tertentu.
2. Profit margin, adalah besarnya keuntungan operasi yang dinyatakan dalam bentuk persentase dan jumlah penjualan bersih. Profit margin dapat mengukur tingkat keuntungan perusahaan dan dihubungkan dengan penjualannya.

ROI sebagai bentuk teknik analisa rasio profitabilitas sangat penting dalam suatu perusahaan karena dengan mengetahui ROI, pengusaha dapat mengetahui seberapa efisien perusahaan guna memanfaatkan aktiva untuk kegiatan operasional dan dapat memberikan informasi ukuran profitabilitas perusahaan.

Cara menghitung ROI.

ROI bisa juga diartikan sebagai rasio laba bersih terhadap biaya. Rumus menghitung ROI adalah sebagai berikut:

$$\text{ROI} = \frac{\text{(Total Penjualan-Investasi)}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

METODE

Metode Pelaksanaan

Metode yang dipergunakan dalam studi ini adalah Metode Deskriptif Verifikatif. Teknik studi menggunakan 3 pendekatan, yaitu (1) Studi pustaka (Desk Studi); (2) pendekatan FGD (Focus Group Discussion); dan (3) Survey (wawancara dan observasi). Pelaksanaan kegiatan ini menggunakan berbagai tahap, mulai dari tahap penyusunan desain studi, pengumpulan data lapangan, tabulasi data, pemilihan dan pemilahan data, analisis data, dan intepretasi data.

Jenis data yang dikumpulkan untuk dianalisis terdiri atas data Primer dan data Skunder. Sumber data primer yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan responden dan melakukan observasi. Sumber data Skunder diperoleh dari hasil studi pustaka, Review dokumenter, dan data-data dari LPDUK, serta pihak-pihak yang terkait dengan studi ini.

Data primer dikumpulkan dengan tiga cara yaitu melalui pendekatan FGD (*Focus Group Discussion*) dengan pemangku kepentingan, survey yaitu melalui wawancara dengan menggunakan kuesioner, serta pengamatan langsung (observasi).

Data skunder yang akan dikumpulkan melalui studi pustaka, Review Dokumenter dan hasil-hasil kajian sebelumnya.

Data yang diperoleh dari hasil studi wawancara (data primer) maupun studi pustaka (data sekunder) tersebut kemudian dilakukan analisis dengan metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif, sehingga diharapkan akan mengungkap berbagai permasalahan yang dihadapi tersebut secara mendasar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

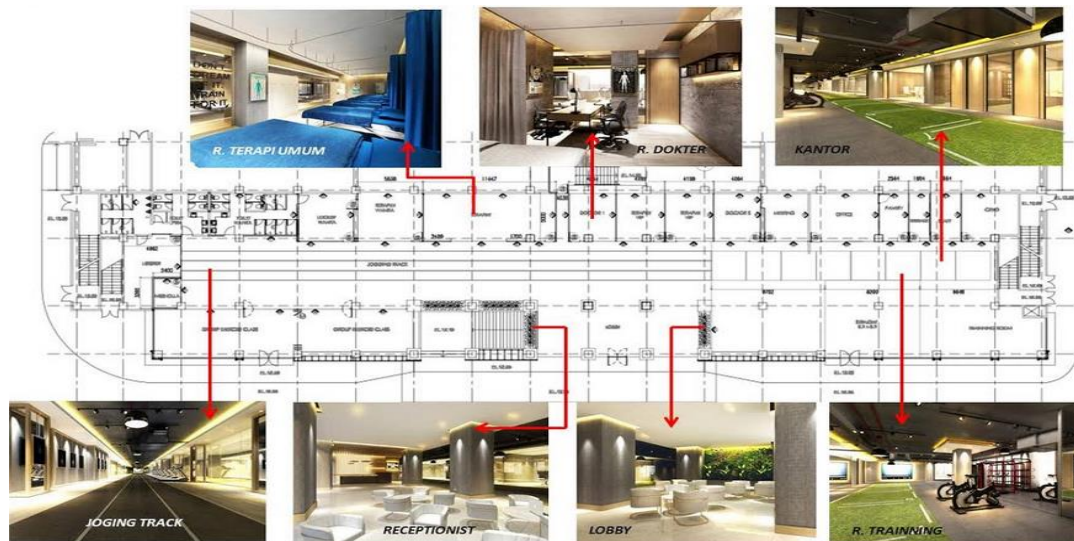
Aspek Kelayakan Tempat

Berdasarkan Undang-Undang No 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 38 Ayat (2) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologinya. Tempat yang menjadi pusat layanan SP2OI berada di kawasan strategis Menara Mandiri SCBD Sudirman. Dengan mengantongi izin mendirikan bangunan dengan nomor 13123/IMB/1993 berdasarkan keputusan Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta tahun 1993 tentang izin mendirikan bangunan. Untuk hak guna bangunan nomor 316/HGB/80,82/HP/1989 tertanggal 22-06-1999.

Aspek Design Interior

Perencanaan infrastruktur untuk pusat penanganan cedera olahraga dan peningkatan

performa atlet terbesar di Indonesia yang terletak di kawasan strategis Menara Mandiri SCBD Sudirman.



Gambar 1. Denah Infrastruktur

Sumber: Data olahan

Berdasarkan gambar yang dicantumkan bahwa luasan cakupan pelayanan SP2OI sesuai dengan perencanaan sebelumnya yang telah ditetapkan berdasarkan standar minimal kecukupan ruangan untuk masing-masing pelayanan baik untuk ruang terapi umum, ruang dokter area perkantoran ada pula jogging track, receptionist, lobby serta ruangan training menggambarkan masing-masing ruangan telah dinyatakan layak.

Aspek Mechanical

Bangunan suatu gedung terdiri dari 3 komponen penting, yaitu struktur, arsitek dan utilitas atau yang dikenal juga dengan istilah ME (*mekanikal dan elektrik*) di gedung. Ketiganya satu sama lain saling terkait. Jika struktur mengedepankan kekuatan, arsitek lebih menekankan pada keindahan, maka ME (*mekanikal & elektrik*) lebih mengedepankan pada fungsi. Sekuat apapun bangunan atau seindah apapun bangunan, jika tidak ditunjang dengan suatu system mekanikal & elektrik, maka bangunan tersebut tidak ada fungsinya.

Berdasarkan analisis dari sisi *Mechanical Electrical* dapat dilihat bahwa semua kebutuhan untuk kelengkapan gedung untuk melakukan kegiatan usahanya SP2OI sudah terpenuhi berdasarkan perencanaan yang telah direncanakan sebelumnya. Oleh karenanya sarana dan prasarananya telah layak digunakan dan dengan menggunakan bahan ataupun yang sudah terstandar secara SNI.

Jenis Usaha

SP2OI yang dikelola oleh LPDUK merupakan unit usaha olahraga yang dibutuhkan oleh masyarakat karena di Indonesia usaha seperti ini hanya satu dan berdomisili di Jakarta. Sentra Peningkatan Performa Olahraga Indonesia (SP2OI) merupakan jenis usaha Gymnasium dan Klinik yang didalamnya terdiri dari beberapa layanan seperti *Sports Injury Rehabilitations* cedera olahraga merupakan suatu cedera yang terjadi saat melakukan aktivitas olahraga, baik saat berlatih, bertanding, ataupun saat melakukan berbagai aktivitas olahraga santai. Cedera olahraga dapat terjadi pada siapa saja, baik pada atlet profesional maupun individu non-atlet yang terlibat dalam kegiatan olahraga. Cedera olahraga dapat terjadi pada siapa saja, baik pada atlet

profesional maupun individu non-atlet yang terlibat dalam kegiatan olahraga. Oleh karena itu bagaimanapun setiap cedera olahraga perlu ditangani secara seksama. Dimulai dengan penegakkan diagnosis yang tepat melalui anamnesis tanya jawab antara dokter-pasien, pemeriksaan fisik atau pemeriksaan radiologi atau tambahan lainnya, manajemen cedera olahraga adalah sebuah proses yang kompleks yang dimulai dengan penegakkan diagnosis yang tepat, karena tanpa diagnosis yang tepat, keseluruhan proses rehabilitasi akan menjadi tidak terarah. Setelah diagnosis ditegakkan, manajemen cedera dilanjutkan dengan penyusunan program rehabilitasi yang bersifat menyeluruh. *Human Performance Programs* dan *Recovery Programs* program latihan fisik disusun sesuai dengan kebutuhan masing-masing individu dengan berlandaskan ilmu kedokteran. Fakta medis membuktikan bahwa latihan fisik yang benar dan teratur merupakan elemen penting dalam mencegah maupun menanggulangi berbagai penyakit kronis yang banyak terjadi saat ini seperti penyakit jantung koroner, *diabetes mellitus* (kencing manis), *hipertensi* (darah tinggi), *dislipidemi* (kolesterol tinggi), beberapa jenis kanker dan bahkan stroke.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan dr. Andy yang merupakan pakar dibidangnya menyampaikan bahwa “banyak masyarakat yang masih menganggap apabila kita ataupun atlet mengalami cedera ringan maupun parah masyarakat masih memilih untuk pergi ke perbaikan tulang ataupun bengkel tulang secara tradisional bukan pergi ke klinik ataupun dokter atau rumah sakit”.

Dengan kata lain bahwa jenis usaha yang dilakukan SP2OI adalah menggunakan metode dengan menggabungkan antara ilmu olahraga dan ilmu kedokteran olahraga. Sehingga penanganan bagi yg cedera akan dengan benar apabila ditangani serta di dampingi dengan dokter olahraga.

Jenis Layanan

Berdasarkan survey yang telah dilakukan sebanyak 50 responden kepada para unit yang berada di sekitaran menara mandiri dengan memberikan pernyataan sebagai berikut:

1. Kebutuhan Layanan SP2OI (Gymnasium dan Klinik)

(Isian Boleh Lebih dari satu)

- a. *Sports Injury Rehabilitations*
- b. *Human Performance Programs*
- c. *Recovery Programs*

2. Penghasilan Rata-rata Per Bulan

- a. Rp. 3.000.000. \geq Rp. 5.000.000
- b. Rp. 5.100.000. \geq Rp. 10.000.000
- c. Rp. 10.100.000. \geq Tak Hingga

3. Kesiediaan Membayar tarif/bulan

- a. Rp. 1.000.000
- b. Rp. 1.500.000
- c. Rp. 1.750.000

Tanggapan responden dalam hal ini dari 50 responden yang kembalinya kuesioner hanya sebanyak 36 responden dengan masing-masing jawaban sebagai berikut:

No	Jawaban			No	Jawaban			No	Jawaban		
1	A	B	c	2	a	b	c	3	a	b	c
	1	27	6		14	14	4		27	0	0

Untuk pernyataan satu yaitu Kebutuhan Layanan SP2OI (Gymnasium dan Klinik) responden sebanyak 27 memilih layanan *Human Performance Programs* namun untuk layanan *Recovery Programs* yaitu sebanyak 6 responden sementara hanya 1 responden saja yang menyatakan layanan untuk *Sports Injury Rehabilitation*. Hal ini menunjukkan bahwa untuk setiap jenis layanan yang ditawarkan oleh SP2OI (*Gymnasium dan Klinik*) masih banyak orang yang membutuhkan layanan yang ditawarkan terutama untuk jenis layanan *Human Performance Programs*.

Berdasarkan pernyataan yang kedua yaitu penghasilan rata-rata perbulan dari masing-masing responden untuk rata rata penghasilan perbulan sebanyak 14 responden menyatakan penghasilan Rp. 3.000.000. \geq Rp. 5.000.000. dan sebanyak 14 responden menyatakan penghasilan Rp. 5.100.000. \geq Rp. 10.000.000, namun hanya 4 responden yang menjawab penghasilan Rp. 10.100.000. \geq Tak Hingga.

Untuk pernyataan yang ketiga yaitu Kesiediaan Membayar tarif/bulan sebanyak 27 orang yang menyatakan kesediannya untuk membayar Rp. 1.000.000/bulannya. Sisanya ada 3 responden yang memberikan pernyataan kurang dari Rp. 1.000.000/bulannya meskipun kita tidak memberikan pilihan jawaban tersebut. Akan tetapi dari 27 orang sudah mewakili setidaknya sebesar 75% menyatakan kesediannya membayar sebesar Rp. 1.000.000/bulannya.

Berdasarkan hasil secara keseluruhan pernyataan bahwa kemauan dan kemampuan membayar untuk jenis layanan serta tarif yang disampaikan para responden memberikan respon yang positif dengan rata-rata 75% menyatakan kemauan dan kemampuan membayarnya untuk layanan yang ditawarkan oleh SP2OI.

Aspek Lingkungan

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 37/K. 1a. 7/31/-1. 774. 15/2018 Tentang Izin Lingkungan Kegiatan Gedung Perkantoran Plaza Bapindo di Jalan Jenderal Sudirman Kav.54-55, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan oleh PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah memberikan izin lingkungan kegiatan dan berlaku sejak ditetapkannya yaitu tanggal 24 Oktober 2018. Jadi dengan mengantongi izin lingkungan tersebut maka pelaksanaan kegiatan SP2OI dapat dilaksanakan dengan layak sebagaimana mestinya.

Aspek Keuangan

Dalam melakukan analisa aspek keuangan digunakan analisis *Pay Back Period, Net Present Value, Internal Rate ratio dan Return on Investment*. Berikut hasil analisisnya sebagaiberikut:

- *Pay Back Period* 4,85 tahun
- NPV (DF 18%) = Rp. 258,006,484 (Positif)

- IRR = 19,12%
- ROI = 12,88%
- Perkiraan Laba Bersih selama 7 tahun = Rp. 8,674,744,302
- Rata-rata laba bersih pertahun Rp. 1,239,249,186

Berdasarkan data diatas bahwa *Payback Period* selama 4,85 tahun lebih pendek dari nilai ekonomi yang direncanakan yaitu 7 tahun. Nilai *NPV* pada *DF* sebesar 18% mampu memberikan *NPV* positif (sebesar Rp. 258,006,484,-) sehingga besarnya IRR sebesar 19,12%. Dinyatakan Layak.

Mitigas Risiko

Dalam menentukan risiko yang paling besar kemungkinannya terjadi serta pengaruhnya yang paling signifikan terhadap kelangsungan Jenis Usaha SP2OI ini, maka disusun suatu kriteria penilaian risiko yang dilihat dari peringkat kemungkinannya untuk terjadi dan peringkat konsekuensi risiko tersebut.

Tabel 1. Matriks Penilaian Risiko

Peringkat	Dampak Keuangan	Keselamatan	Penundaan	Kinerja	Hukum	Politik
Tidak Penting	Varian <5% terhadap anggaran	Tidak ada atau hanya cedera pribadi, Pertolongan Pertama dibutuhkan tetapi tidak ada penundaan hari	< 3 bulan	Sesuai tujuan, tetapi ada dampak kecil terhadap unsur-unsur non-inti	Pelanggaran Kecil	Perubahan dan dampak kecil terhadap Jenis Usaha
Ringan	Varian 5%-10% terhadap anggaran	Cidera ringan, perawatan medis dan penundaan beberapa hari	3 – 6 bulan	Sesuai tujuan, tetapi ada kerugian sementara dari sisi layanan, atau kinerja unsur-unsur non-inti yang berada dibawah standar	Pelanggaran prosedur/ pedoman internal	Perubahan memberikan dampak yang signifikan terhadap Jenis Usaha
Sedang	Varian 10%-20% terhadap anggaran	Cidera: Kemungkinan rawat inap dan banyak penundaan hari	6 – 12 bulan	Kerugian sementara unsur Jenis Usaha inti, atau standar kinerja unsur inti yang menjadi berada di bawah standar	Pelanggaran kebijakan/ peraturan pemerintah	Ketidakstabilan situasi berdampak pada keuangan dan kinerja.
Besar	Varian 20%-30% terhadap anggaran	Cacat sebagian atau penyakit jangka panjang atau beberapa cedera serius	1 – 2 tahun	Ketidakmampuan untuk memenuhi unsur inti, dan secara signifikan menjadikan Jenis Usaha dibatalkan	Pelanggaran lisensi atau hukum, pengenaan penalti	Ketidakstabilan berdampak pada keuangan dan kinerja
Serius	Varian 30%-50% terhadap anggaran	anggaran Kematian atau cacat permanen	>2 tahun	Kegagalan total Jenis Usaha	Intervensi peraturan atau tuntutan, pengenaan penalti	Ketidakstabilan menyebabkan penghentian layanan

Sumber: Data olahan

Mitigasi Risiko

Mitigasi risiko bertujuan untuk memberikan cara mengelola risiko terbaik dengan mempertimbangkan kemampuan pihak yang mengelola risiko dan juga dampak risiko. Mitigasi risiko ini berisi rencana-rencana yang harus dilakukan dalam kondisi preventif, saat risiko terjadi, ataupun paksa terjadinya risiko. Mitigasi risiko ini dapat berupa penghapusan risiko, meminimalkan risiko, mengalihkan risiko melalui asuransi atau pihak ketiga lainnya, atau menerima/menyerap risiko tersebut.

Tabel 2. Matriks Risiko.

Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	Deskripsi	LPDU K	Pengelola Gedung	Bersama	Strategi Mitigasi Sesuai Best Practice	Kondisi terkait Risiko	Spesifik Alokasi
1. Risiko Masalah							
Keterbatasan ruang kerja/ <i>working space</i> konstruksi	Terkait penyediaan lahan untuk ruang kerja pada masa konstruksi		√		Metode konstruksi yang baik	Bila ada penolakan masyarakat Pengelola dapat membantu	
Gagal menjaga keselamatan dalam lokasi			√		Implementasi prosedur keselamatan kerja yang baik		
2. Risiko Desain Dan Uji Operasi							
Kesalahan desain	Menyebabkan ekstra/revisi desain yang diminta operator	√			Konsultan desain yang berpengalaman dan baik	Biasanya teridentifikasi saat uji operasi teknis	
Risiko uji operasi	Kesalahan estimasi waktu/biaya dalam uji operasi teknis	√			Koordinasi kontraktor dan operator yang baik		
3. Risiko Finansial							
Kegagalan mencapai target konsumen		√			Meningkatkan promosi dan program discount serta kerjasama.	Dapat diidentifikasi dari awal	
Kegagalan mencapai <i>financial close</i>	Tidak tercapainya <i>financial close</i> karena ketidakpastian kondisi pasar	√			Koordinasi yang baik dengan <i>potential lenders</i>	Bisa juga karena <i>conditions precedence</i> tidak terpenuhi	
Risiko struktur finansial	Inefisiensi karena struktur modal usaha yang tidak optimal	√			Konsorsium didukung sponsor / <i>lender</i> yang kredibel		
Risiko nilai tukar mata uang	Fluktuasi (non ekstim) nilai tukar mata uang	√			Instrumen lindung nilai; pembiayaan dalam Rupiah		
4. Risiko Pendapatan							

Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	Deskripsi	LPDU K	Pengelola Gedung	Bersama	Strategi Mitigasi Sesuai <i>Best Practice</i>	Kondisi terkait Risiko	Spesifik Alokasi
Penurunan volume permintaan output	Mengakibatkan penurunan pendapatan penjualan dan defisit	√			Kinerja operasi yang baik		
Kegagalan penetapan awal Tariff	Akibat <i>user affordability and willingness</i> di bawah tingkat kelayakan	√			Kinerja operasi yang baik		
Penyesuaian tarif periodik Terlambat	Pada indeksasi tarif terhadap tingkat inflasi	√			Kinerja operasi yang baik		
Tingkat penyesuaian tarif lebih rendah dari proyeksi	Khususnya setelah indeksasi tarif dan <i>rebasing</i> tarif	√			Kinerja operasi yang baik		
Kesalahan perhitungan estimasi tariff		√			Survai <i>user affordability and willingness</i> yang handal		
5. Risiko Kahar (<i>Force Majeure</i>)							
Bencana alam				√	Asuransi, bila dimungkinkan		
<i>Force majeure</i> politis	Peristiwa perang, kerusuhan, gangguan keamanan masyarakat			√	Asuransi, bila dimungkinkan		
Cuaca ekstrim				√	Asuransi, bila dimungkinkan		
6. Risiko Kepemilikan Aset							
Risiko nilai aset turun	Kebakaran, ledakan, dsb	√			Asuransi bila dimungkinkan		

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil kelayakan tempat untuk bangunan dan gedung masih dinyatakan layak dan hasil penelitian yang dilakukan oleh Risal Rinofah dan IGN Soni Kurniawan (2016) yang menyatakan layak. Aspek desain interior yang direncanakan telah sesuai dengan yang diharapkan demikian juga menurut penelitian yang dilakukan oleh Ketut Gus Oka Ciptahadi (2018) bahwa desain interior sangat penting baik dalam segi pembuatan produk maupun produk lanjutan. Perencanaan dalam aspek Mechanical electrical telah layak karena sesuai dengan Standar Nasional Indonesia.

Jenis usaha yang direncanakan memiliki peluang usaha yang sangat menjanjikan mengingat kebutuhan akan jenis usaha ini yaitu Gymnasium dan Klinik yang didalamnya terdiri dari beberapa layanan seperti *Sports Injury Rehabilitation*. Jenis layanan yang akan diberikan berdasarakan hasil survey menunjukkan banyaknya kemauan dan kemampuan konsumen dengan berbagai jenis layanan serta harga yang

cukup terjangkau. Keberadaan dari aspek lingkungan telah memiliki izin yang lengkap serta untuk pelaksanaannya tidak memiliki kendala.

Dalam aspek keuangan menunjukkan bahwa *Pay Back Period* 4,85 tahun PV (DF 18%) = Rp. 258,006,484 (Positif) RR = 19,12% ROI = 12,88% Perkiraan Laba Bersih selama 7 tahun = Rp. 8,674,744,302 Rata-rata laba bersih pertahun Rp. 1,239,249,186 hal ini menunjukkan kelayakan dari aspek keuangan yang menunjukkan bahwa perencanaan keuangan yang dilihat berdasarkan metode yang diterapkan sangat layak mengingat hasilnya diatas rata-rata batas minimum kelayakan keuangan. Hasil ini sama dengan penelitian yang dilakukan oleh Ashfa Durri, Muhammad Saifi dan Devi Farah Azizah (2016) Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa perusahaan layak untuk melakukan pengembangan usaha berdasarkan penilaian aspek pasar dan pemasaran, aspek manajemen dan organisasi, serta aspek keuangan. Mitigasi risiko pun telah dianalisis dengan meminimalkan risiko bahkan jika memungkinkan akan menghilangkan risiko tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan maka simpulannya adalah sebagai berikut: Perencanaan kelayakan dalam pembangunan SP2OI dari berbagai aspek seperti kelayakan tempat, aspek design interior, aspek mechanical, jenis usaha, jenis layanan, aspek lingkungan serta mitigasi risiko yang akan dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi terhadap kegiatan pekerjaan konstruksi sudah layak. Kelayakan dari sisi pembiayaan dan aspek financial sudah layak mengingat bahwa *payback period* selama 4,85 tahun lebih pendek dari nilai ekonomi yang direncanakan yaitu 7 tahun. Nilai NPV pada DF sebesar 18% mampu memberikan NPV positif (sebesar Rp. 258,006,484,-) sehingga besarnya IRR sebesar 19,12%.

Adapun saran dalam penelitian ini adalah Sentra Peningkatan Performa Olahraga Indonesia (SP2OI) di Menara Mandiri segera dilaksanakan mengingat potensi yang baik dari aspek lingkungan, aspek jenis usaha dan aspek financial sangat menguntungkan baik dari sisi benefit maupun profit. Mengingat bahwa unit usaha olahraga yang dibutuhkan oleh masyarakat karena di Indonesia usaha seperti ini hanya satu dan berdomisili di Jakarta dan kedepannya jika memungkinkan akan dikembangkan ke kota besar lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidatul Afiyah 2015. Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat "Cozy" Kademangan Blitar). Jurnal Administrasi Bisnis. Vol 23, No. 1.
- Agus, R. Sartono. 2010. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE.
- Ahmad Fakhruddin Busthomy, Muhammad Saifi, . Zahroh Z. A 2016. Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Pada PT Pion Berkah Sejahtera). Vol 35. No. 1.
- Andala Rama Putra Barusman, Khunsu Khunsu 2013. Analisis Studi Kelayakan pada Waralaba Excelso di Bandar Lampung. Jurnal Manajemen dan Bisnis. Vol 4, No. 1.
- Aprilia, Fitri, dkk. 2014. Analisis kelayakan investasi atas rencana penambahan aktiva tetap dengan menggunakan teknik capital budgeting. (Studi pada

- Perusahaan Indah Cemerlang Singosari-Malang). *Jurnal Administrasi Bisnis* Vol 8. No 2. Hlm 1-8.
- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta:
- Ashfa Durri, Muhammad Saifi, Devi Farah Azizah 2016. *Analisis Kelayakan Usaha Dalam Rangka Rencana Pengembangan Usaha (Studi Kasus Pada PO. Zena Pariwisata Malang)*. *Jurnal Administrasi Bisnis*. Vol 35 No. 2
- Efi Sofiah, Yosep Septiana 2017. *Sistem Pendukung Keputusan Feasibility Study untuk Menilai Kelayakan Sebuah Bisnis*. *Jurnal Wawasan ilmiah Amik Garut*. Vol 8, No. 1.
- Fahmi, Irham. (2013), *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung Alfabeta.
- Gus Oka Ciptahadi 2018. *Media Informasi Sebagai Promosi Produk Bidang Desain Interior Berbasis Animasi 3D*. *Jurnal dan Sistem Informatika (JSI)* Vol 12 No. 2.
- Hari Sukarno dan Novi Puspitasari 2016. *Pengaruh Sistem Pengendalian Intern Terhadap Pengelolaan Keuangan Daerah Serta Kinerja Pemerintah Daerah*. *Jurnal BISMA*, Vol 10 No. 1.
- Hermuningsih, Sri. November 2007. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dividend Payout Ratio Pada Perusahaan Yang Go Public Di Indonesia*. *Jurnal Ekonomi & Pendidikan*, Volume 4 Nomor 2.
- Horne, James C.Van dan John M Wachowicz, Jr.2012. *Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan (Edisi 13)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Justita Dura 2016. *Pengaruh Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Alokasi Dana Desa, Kebijakan Desa, Dan Kelembagaan Desa Terhadap Kesejahteraan Masyarakat (Studi Kasus Pada Desa Gubugklakah Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang)*. *Jurnal JIBEKA* Volume 10 Nomor 1 Agustus 2016: 26 – 32.
- Laili, M., Darmawan, Nyoman Ari Surya Dan Sinarwati Ni Kadek. 2015. *Pengaruh Debt To Equity Ratio, Kepemilikan Manajerial, Return On Assets, Dan Current Ratio Terhadap Dividend Payout Ratio (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Periode 2009-2013)*. *E-Journal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha. Jurusan Akuntansi Program S1* Volume 3 No 1.
- Pandi Afandi 2014. *Analisis Kelayakan Usaha Unit Pemecah Batu Dengan Pendekatan "Capital Budgeting" Pada Cv Eka Mandiri Randu Acir Salatiga*. *Jurnal STIE Semarang*. Vol 6, No. 1.
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Direktur LPDUK no. 06/SK/LPDUK/IX/2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa pada LPDUK Kemenpora.
- Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2016 Tentang Standar Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Perkantoran.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 06/PRT/M/2017 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2018 Tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, Dan Penilik Bangunan.
- Peraturan Menteri Pemuda Dan Olahraga Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Lembaga Pengelola Dana Dan Usaha

- Keolahragaan Peraturan Menteri Pemuda Dan Olahraga Tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pengelola Dana Dan Usaha Keolahragaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- Pranata, I.M.A., and Darma, G.S. (2014). Strategi Penerapan E-Commerce Dalam Meningkatkan Keunggulan Bersaing, *Jurnal Manajemen & Bisnis*, 11 (1): 69-81.
- Purnantara, I.M.H., and Darma, G.S. (2015). Competency, Organizational Health, Job Career, Job Performance And Employees Turnover, *Jurnal Manajemen & Bisnis*, 12 (2): 90124.
- Risal Rinofah dan IGN Soni Kurniawan 2016. Analisis Kelayakan Usaha Warung "Burjo" (Studi Kasus di Dusun Karang Gayam, Catur Tunggal, Depok Sleman, Yogyakarta). *JKB Vol. 19. No.X*.
- Ritno H. Rondonuwu, Jantje J. Tinangon, Novi Budiarmo 2015. Analisis Efisiensi Dan Efektivitas Pengelolaan Keuangan Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa. *Jurnal EMBA. Vol , No. 4*.
- Sukerta, I.P.G., and Darma, G.S. (2014). Application Of Information Technology Integrated System To Improving The Quality And Financial Performance, *Jurnal Manajemen & Bisnis*, 11 (2): 72-88.
- Suryani, Ratih Dian. 2014. Pengaruh Pelaksanaan Good Corporate Governance Terhadap Kebijakan Dividen (Perusahaan Lq45 Periode 2009-2012). 14.04.641_jurnal_eproc.
- Umar Mai, Mochamad. Juni 2011. Pengaruh Mekanisme Corporate Governance Terhadap Nilai Perusahaan Dan Mediasi Kebijakan Dividen. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, Vol 10, No. 1*.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- Wijayanto, Dian. Pengantar Manajemen. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2012.