

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA FITNESS CENTER
SAWUNGGALIH DI JALAN PANEMBAHAN SENOPATI MAGELANG
JAWA TENGAH**

Skripsi

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai

Derajat Sarjana (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun oleh :

Maria Goretti Indah Permatasari

NPM: 16 04 22937

**FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

JANUARI 2021

Skripsi

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA FITNESS CENTER
SAWUNGALIH DI JALAN PANEMBAHAN SENOPATI MAGELANG
JAWA TENGAH**



Disusun oleh :

Maria Goretti Indah Permatasari

NPM : 16 04 22937

Telah dibaca dan disetujui oleh :

Pembimbing

9 Januari 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a unique, stylized name.

Drs. D. Agus Budi Rahadjono, M.Si., Akt., CA.



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Bisnis dan Ekonomika

SURAT KETERANGAN

No. 189/J/I

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Senin, 8 Februari 2021 dengan susunan penguji sebagai berikut:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Endang Raino W, SE., M.Si. | (Ketua Penguji) |
| 2. Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Akt., CA. | (Anggota) |
| 3. Drs. Agus Budi R, M.Si., Akt., CA. | (Anggota) |

Tim Penguji Pendadaran Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memutuskan bahwa:

Nama : Maria Goretti Indah

NPM : 160422937

Dinyatakan

Lulus Dengan Revisi

Pada saat ini skripsi Maria Goretti Indah telah selesai direvisi dan revisian tersebut telah diperiksa dan disetujui oleh semua anggota panitia penguji.

Surat Keterangan ini dibuat agar dapat digunakan untuk keperluan Yudisium kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika UAJY.

Dekan,



Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D.
FISNIS DAN EKONOMIKA

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA FITNESS CENTER
SAWUNGGALIH DI JALAN PANEMBAHAN SENOPATI MAGELANG
JAWA TENGAH**

benar-benar hasil karya sendiri, pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut dan daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dalam skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 9 Januari 2021

yang menyatakan,

Maria Goretti Indah P.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat serta karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kelayakan Investasi pada Fitness Center Sawunggalih di Jalan Panembahan Senopati Magelang”**

Skripsi ini dibuat dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S1) pada Fakultas Bisnis dan Ekonomika di Universitas Atmajaya Yogyakarta. Selain itu, tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memberikan informasi dan pengetahuan kepada pembaca mengenai analisis kelayakan investasi.

Dalam pelaksanaan penyusunan dan penulisan tugas akhir ini, peneliti telah mendapat bimbingan, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa, berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Kedua orang tua yang selalu memberi dukungan, membantu serta mendoakan peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dan mendapatkan gelar sarjana akuntansi.

3. Drs. D. Agus Budi Rahadjono., Akt., CA. selaku dosen pembimbing utama yang telah memberi bimbingan, masukan dan pengarahan selama penyusunan tugas akhir ini sehingga dapat selesai dengan baik.
4. Bapak Kelik Subayo yang telah membantu saya dalam menyelesaikan penelitian ini dari awal hingga akhir.
5. Dimas Elang yang selalu mendengarkan keluh kesah saya dan senantiasa menemani, memberi dukungan serta motivasi.
6. Dian, Diva, Nael, Wira, Noni, Syerina sebagai teman seperjuangan skripsi saya.
7. Joseph Mario, Andreas Aditya dan David yang telah memotivasi saya agar bisa menyelesaikan skripsi ini dengan segera mungkin.
8. Teman-teman saya yang telah lulus terlebih dahulu Anggie, Esther, Karin, Febby, Tania yang selalu mendukung saya serta membantu menyelesaikan skripsi ini.
9. Dan masih banyak lagi yang tidak saya bisa sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena adanya keterbatasan ilmu dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, semua kritik dan saran akan peneliti terima dengan senang hati. Peneliti berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang memerlukan.



Yogyakarta, 9 Januari 2021

yang menyatakan,

Maria Goretti Indah P.

MOTTO

**“ JANGANLAH HENDAKNYA KAMU KHAWATIR TENTANG APAPUN
JUGA, TAPI NYATAKANLAH DALAM SEGALA KEINGINAN MU
KEPADA ALLAH DALAM DOA DAN PERMOHONAN DENGAN UCAPAN
SYUKUR”
(FILIPPI 4:6)**

**“ MEMULAI DENGAN PENUH KEYAKINAN, MENJALANKAN DENGAN
PENUH KEIKHLASAN, MENYELESAIKAN DENGAN PENUH
KEBAHAGIAAN“**

***“IF YOU CAN'T DO GREAT THINGS, DO SMALL THINGS IN A GREAT
WAY”***

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERSETUAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
MOTTO	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
INTISARI	xiv
BAB. I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	7
1.3.Batasan Masalah	7
1.4. Tujuan Penelitian	8
1.5.Manfaat Penelitian	8
1.6. Metodologi Penelitian	8
1.6.1. Objek Penelitian	8
1.6.2. Sumber Data	9
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	9
1.6.4. Teknik Analisis Data	10

1.7. Sistematika Penulisan	11
----------------------------------	----

BAB. II LANDASAN TEORI

2.1. Investasi	12
2.2 Keputusan Investasi Modal	13
2.3. Analisis Kelayakan Investasi	14
2.4. Tujuan Analisis Kelayakan Investasi	15
2.5. Metode Penilaian Investasi	16

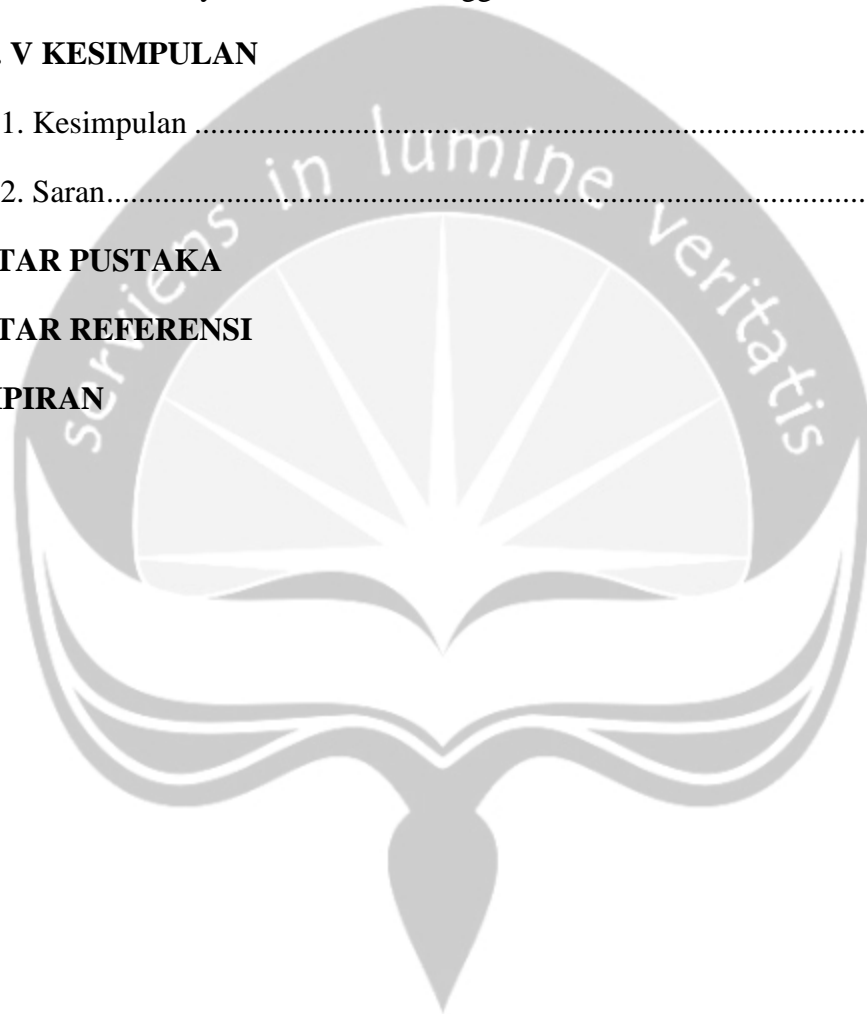
BAB.III GAMBARAN UMUM FITNESS CENTER SAWUNGGALIH

3.1. Fitness Center Sawunggalih.....	23
3.1.1. Perencanaan Lokasi Bisnis	25
3.1.2. Sumber Daya Manusia	26
3.1.3. Jadwal Kelas pada Fitness Center Sawunggalih	27
3.1.4. Struktur Organisasi Fitness Center	28
3.1.5. Sarana dan Prasarana Fitness Center Sawunggalih.....	28
3.1.6. Perencanaan <i>Layout</i> Fitness Center Sawunggalih.....	29
3.2. Investasi Awal	29
3.3. Pendapatan	29
3.4. Biaya	30

BAB. IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Kuantitatif	32
4.1.1. Investasi Awal	32
4.1.2. Estimasi Aliran Kas Masuk	35

4.1.3. Estimasi Aliran Kas Keluar	42
4.2. Menghitung dan Menilaitunaikan Aliran Kas Masuk Bersih	46
4.2.1. Menentukan <i>Discount Rate</i>	46
4.3. Menilai Kelayakan Investasi menggunakan metode NPV	47
BAB. V KESIMPULAN	
5.1. Kesimpulan	49
5.2. Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR REFERENSI	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jumlah <i>Fitness Center</i> di Magelang.....	3
Tabel 2.1. <i>Net Present Value</i>	21
Tabel 4. 1. Investasi Awal.....	32
Tabel 4. 2 Aktiva Tetap dan Perlengkapan	34
Tabel 4. 3 Rata-Rata Tingkat Inflasi Tahun 2016-2020	36
Tabel 4. 4 Hasil Penjualan Jasa pada <i>Fitness Center</i> Sawunggalih	36
Tabel 4. 5 Estimasi Konsumen pada <i>Fitness Center</i> Sawunggalih	37
Tabel 4. 6 Estimasi Konsumen pada tahun ke 1 hingga ke 5.....	38
Tabel 4. 7 Estimasi Rata-Rata Pendapatan Tahun 1	39
Tabel 4. 8 Estimasi Rata-Rata Pendapatan Tahun 2	39
Tabel 4. 9 Estimasi Rata-Rata Pendapatan tahun 3.....	40
Tabel 4. 10 Estimasi Rata-Rata Pendapatan tahun 4.....	40
Tabel 4. 11 Estimasi Rata-Rata Pendapatan Tahun 5	41
Tabel 4. 12 Estimasi Biaya Sewa Gedung	43
Tabel 4. 13 Estimasi Biaya Habis Pakai	43
Tabel 4. 14 Estimasi Biaya Gaji.....	44
Tabel 4. 15 Estimasi Biaya Operasional	45
Tabel 4. 16 Perhitungan Aliran Kas Masuk Bersih (dalam Rp)	46
Tabel 4. 17 Menilai Kelayakan Investasi dengan menggunakan metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Fitness Center Sawunggalih.....	28
Gambar 3. 2 Perencanaan Layout Pada Fitness Center Sawunggalih.....	29



INTISARI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA FITNESS CENTER SAWUNGGALIH DI JALAN PANEMBAHAN SENOPATI MAGELANG

Disusun oleh :

Maria Goretti Indah

NPM : 16 04 22937

Pembimbing :

Drs. D. Agus Budi Rahadjono, M.Si., Akt., CA.

Abstrak

Kelik Subagyo merupakan seorang atlet yang mempunyai rencana untuk berinvestasi dengan membuka usaha *fitness center*. Pembukaan usaha ini menggunakan modal pribadi dan membutuhkan dana yang cukup besar. Investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 234.760.000. Kelik Subgyo perlu membuat perencanaan bisnis secara matang dan tepat agar tidak menimbulkan kerugian dalam menjalankan usahanya. Dalam membuat perencanaan bisnis, analisis kelayakan investasi modal memiliki peran yang sangat penting.

Penelitian yang dilakukan ini bertujuan untuk menganalisis apakah keputusan investasi usaha fitness center yang akan didirikan oleh Kelik Subayo layak atau tidak untuk dijalankan. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara, survey dan dokumentasi. Pada penelitian ini aspek yang digunakan adalah aspek keuangan. Aspek keuangan menggunakan metode Net Present Value (NPV). NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dengan nilai sekarang dari arus kas yang keluar pada periode waktu tertentu. Adapun langkah-langkah dalam menghitung NPV seperti menghitung investasi awal, menilaitunaikan aliran kas masuk bersih, menghitung *discount rate* dan menilai keputusan investasi menggunakan NPV.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pendirian Fitness Center Sawunggalih memperoleh NPV yang positif yaitu sebesar Rp. 3.765.913. Dengan demikian rencana investasi ini layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : Investasi, Analisis kelayakan Investasi, *Net Present Value* (NPV)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bisnis secara umum dalam ekonomi diartikan sebagai suatu kegiatan produksi dalam menjual barang atau jasa dengan tujuan untuk memperoleh laba (*profit*). Salah satu tujuan dari bisnis adalah untuk mencapai *profit* baik dalam jangka panjang maupun pendek. Bisnis yang ada di Indonesia pada saat ini sudah cukup banyak, mulai dari bisnis mikro, kecil, menengah hingga besar. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kementerian Koperasi dan Unit Usaha Kecil dan Menengah mengatakan bahwa pada tahun 2016 terdapat 61.651.177 unit usaha, tahun 2017 terdapat 62.922.617 unit usaha, tahun 2018 terdapat 64.194.057 unit usaha dimana sebesar 99,99% merupakan Usaha Mikro Kecil dan Menengah, sementara sebesar 0,01% merupakan usaha besar (www.depkop.go.id). Data tersebut menunjukkan adanya peningkatan jumlah unit usaha dari tahun 2016 sampai dengan 2018 sedangkan tahun 2019 masih diprediksi akan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Jumlah unit usaha yang mengalami peningkatan akan menimbulkan persaingan yang ketat antar pelaku usaha dalam menjual produknya. Persaingan yang semakin ketat membuat para pelaku usaha harus melakukan berbagai cara agar para konsumen tertarik dengan apa yang mereka jual. Namun, tidak semua cara yang dilakukan berjalan dengan baik sehingga dapat menyebabkan kerugian bagi perusahaan karena ketidakmampuan mempertahankan perusahaan. Ketidakmampuan ini dapat menimbulkan kebangkrutan

bagi perusahaan. Hal ini disebabkan karena kurangnya perencanaan bisnis pada usaha yang akan dijalankan.

Perencanaan bisnis merupakan langkah pertama yang berperan penting bagi pelaku usaha yang ingin membuka usaha baru. Selain itu, dapat dijadikan sebagai acuan untuk melihat prospek keberhasilan dimasa yang akan datang sehingga dapat mengurangi risiko kerugian pelaku usaha. Pelaku usaha perlu memikirkan seberapa lama pengembalian modal yang telah dikeluarkan untuk bisnis tersebut. Dalam menentukan suatu perencanaan bisnis, peran analisis kelayakan investasi modal sangat penting. Analisis kelayakan investasi modal (*capital investment*) merupakan sebuah rencana bisnis yang menentukan bisnis tersebut layak atau tidak untuk dijalankan serta secara rutin mengontrol kegiatan operasionalnya agar mencapai keuntungan maksimal (Umar H, 2007:5). Investasi modal berkaitan dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan serta penggunaan kriteria dalam jangka panjang. Dalam menentukan bisnis tersebut layak atau tidak untuk dijalankan dapat dilihat dari berbagai aspek. Penilaian pada tiap aspek tersebut pun memiliki standar yang berbeda.

Pemilihan bidang dalam bisnis yang akan dijalankan juga harus dilakukan secara tepat agar bisnis dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Pada saat ini banyak bisnis yang mulai berkembang di Indonesia mulai dari *fashion*, makanan, otomotif, olahraga, kecantikan dan lain-lain. Bisnis yang akan dijalankan sebaiknya disesuaikan dengan kebutuhan konsumen yang sedang berkembang pada saat ini.

Salah satu bisnis yang berkembang di Kota Magelang saat ini adalah *fitness center*. Menurut hasil survey terdapat 11 *fitness center* yang sudah berdiri di Kota Magelang. Berikut ini daftar *fitness center* yang terdapat di Kota Magelang :

Tabel 1.1. Jumlah Fitness Center di Magelang

No	Nama <i>Fitness Center</i>	Alamat
1	Prima Fitness Center	Jalan Sultan Agung No. 8A, Karet.
2	Vinza Fitness Center	Jalan Sriwijaya No. 37, rejoyinangun Utara, Magelang.
3	Guntur Geni Fitness Center	Jl. Dr. Koesen Hirohusodo Timur, Gelangan, Magelang.
4	Fitnes Komando	Perumdepkes A3 No. 9, RT 02/005, Magelang.
5	Get Fit	Jalan Jendral Gatot Soebroto, Mertoyudan, Magelang.
6	Extra Power Fitness Center	Ruko Armada Estate A2-4, Kramat Utara, Magelang.
7	Maple Gym	Jalan Soka, Kedungdowo, Mertoyudan, Magelang.
8	Harmony Gym	Jalan Soekarno Hatta, Carikan, Deyangan, Mertoyudan, Magelang.

No	Nama <i>Fitness Center</i>	Alamat
9	Gilar Gym	Gulon, Salam, Magelang.
10	Oemah Fitness Grabag	Tegalrandu, Grabag, Magelang RT 06, Grabag, Magelang.
11	MH Gym Fitness	Klabaran, Sumberejo, Ngablak, Magelang.

Sumber : google.com

Data diatas menunjukkan jumlah pelaku usaha di bidang jasa, khususnya *fitness center* yang sudah berdiri di Kota Magelang. Hal ini menunjukkan bahwa adanya persaingan yang semakin sulit antar pelaku usaha. Pendirian *fitness center* ini membutuhkan perencanaan dan strategi yang tepat agar pelaku usaha dapat mencapai tujuannya. Perlu adanya kemauan serta niat untuk membentuk gaya hidup sehat yang dapat dilakukan dengan rutin berolahraga. Fitness Center Sawunggalih merupakan tempat kebugaran yang membantu masyarakat dalam mewujudkan keinginannya untuk menjalankan gaya hidup sehat. *Fitness center* merupakan salah satu usaha yang telah berkembang dari masa ke masa. Saat ini, *Fitness center* dapat dengan mudah ditemukan dimana saja. Hal ini membuat *fitness center* bisa dinikmati oleh semua kalangan, mulai dari kalangan menengah bawah hingga atas.

Pada saat ini, Indonesia sedang dilanda wabah virus covid-19 yang bisa menyerang siapapun mulai dari anak-anak, remaja bahkan lansia. Oleh karena itu, penting untuk menjaga imunitas kita seperti minum vitamin, makan makanan bergizi

dan berolahraga. Pendirian fitness center ini diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif untuk orang yang jenuh terhadap aktivitas dirumah, tentunya dengan mematuhi protokol kesehatan seperti yang telah dianjurkan oleh pemerintah. Kelik Subagyo merupakan calon pelaku usaha yang mempunyai rencana untuk mendirikan *fitness center* di era pandemi seperti ini. Beliau sudah menjadi atlet sejak tahun 2013 dan pernah meraih beberapa kejuaraan. Tidak hanya itu, Bapak Kelik Subagyo pernah menjadi *personal trainer* di beberapa tempat *gym*. Dengan adanya berbagai pengalaman ini lah, mendorong Bapak Kelik Subagyo memutuskan untuk mendirikan *fitness center* serta memberi wadah bagi Kelik Subagyo untuk meneruskan apa yang telah beliau tekuni selama ini. Pendirian *fitness center* ini harus memikirkan bagaimana konsumen tetap merasa aman saat berada di tempat *gym*. Oleh karena itu, *fitness center* ini mengharuskan setiap konsumen yang datang untuk menggunakan masker, tetap menjaga jarak aman saat berada di tempat *gym*, serta mematuhi peraturan kesehatan yang ada. Konsumen yang datang ke *fitness center* ini harus benar-benar dalam keadaan sehat.

Perencanaan strategi yang dilakukan Bapak Kelik Subagyo harus dilakukan secara tepat agar memperoleh tujuan yang diinginkan. Pendirian *fitness center* ini fokus pada program-program yang bertujuan untuk mempertahankan metabolisme tubuh, pembentukan otot serta meningkatkan kebugaran tubuh. Fitness Center Sawunggalih mengutamakan tempat yang nyaman dan bersih bagi para pelanggan.

Pendirian usaha ini membutuhkan modal yang cukup besar dan dikelola dengan menggunakan modal pribadi dari calon pelaku usaha, yakni Kelik Subagyo.

Pendirian *Fitness Center* yang terletak di Jalan Panembahan Senopati, Kota Magelang ini dijadikan sebagai objek pada penelitian ini. Berdasarkan data jumlah *fitness center* yang ada di Magelang (sumber: www.google.com), Sawunggalih merupakan satu-satunya *fitness center* yang berada di Jalan Panembahan Senopati. Dari hasil survey lapangan dan hasil wawancara dengan calon pelaku usaha, Sawunggalih memiliki keunggulan, yaitu terdapat fasilitas sauna dan kelas-kelas yang ditawarkan, yakni aerobik dan zumba. Tidak hanya itu, Sawunggalih juga menyediakan program taekwondo yang bisa dilakukan secara *private* ataupun bersama-sama. Sawunggalih menyediakan layanan ruang ber *ac*, *wifi* untuk menunjang kecepatan sinyal, loker, *personal trainer* dan fasilitas parkir. Konsumen dapat mendaftarkan diri sebagai *member* yang pembayarannya dilakukan setiap bulan. Bagi konsumen yang mendaftar sebagai *member*, dapat menikmati fasilitas *gym*, sauna, dan aerobik dengan hanya melakukan pembayaran setiap bulan. Tidak hanya untuk *gym*, *Fitness Center* Sawunggalih menyediakan *member* untuk kegiatan taekwondo yang dapat dilakukan secara *private* ataupun tidak.

Menurut Hansen & Mowen (2014) Keputusan Investasi Modal ini adalah analisis keputusan investasi pada aspek keuangan. Keputusan Investasi modal berhubungan dengan investasi aset jangka panjang. Investasi yang baik akan mendapatkan pengembalian modal awal dan pada saat yang sama menghasilkan laba

atas investasi awal yang diinginkan. Jadi, menentukan apakah suatu investasi modal akan memperoleh kembali sumber daya awalnya atau tidak dan mendapatkan pengembalian yang diharapkan merupakan salah satu tugas pelaku usaha. Pelaku usaha harus menetapkan tujuan dan prioritas investasi modal.

Berdasarkan latar belakang dan masalah yang telah dijelaskan di atas, maka dari itu peneliti akan melakukan penelitian dengan judul : **“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA FITNESS CENTER SAWUNGGALIH DI JALAN PANEMBAHAN SENOPATI MAGELANG JAWA TENGAH”**

1.2. Rumusan Masalah

Analisis kelayakan investasi digunakan untuk meneliti apakah suatu usaha layak dijalankan atau tidak. Analisis kelayakan investasi dapat diteliti dengan menggunakan berbagai aspek yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk pengambilan keputusan sehingga usaha yang akan didirikan dapat berjalan sesuai apa yang diharapkan oleh pelaku usaha.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti akan melakukan penelitian tentang analisis kelayakan investasi pada Fitness Center Sawunggalih di kota Magelang dengan rumusan masalah yaitu, Apakah *fitness center* ini layak untuk dijalankan atau tidak?

1.3. Batasan Masalah

Permasalahan yang dianalisis akan dibatasi oleh hal-hal sebagai berikut :

1. Penelitian ini dibatasi pada aspek keuangan.

2. Metode yang digunakan untuk menilai layak atau tidaknya suatu usaha pada aspek keuangan adalah *Net Present Value* (NPV). Pendirian *fitness center* dikatakan layak jika NPV bernilai positif, artinya selisih nilai sekarang dari arus kas lebih besar dari investasi awal. Sebaliknya, pendirian *fitness center* dikatakan tidak layak jika NPV bernilai negatif, artinya selisih nilai sekarang dari arus kas lebih kecil dari investasi awal.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pendirian Fitness Center Sawunggalih yang berada di Jalan Senopati ini layak atau tidak untuk dijalankan.

1.5. Manfaat penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan oleh pelaku usaha untuk mendirikan Fitness Center Sawunggalih dengan menggunakan analisis kelayakan investasi.

1.6. Metodologi Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini merupakan penelitian dengan menggunakan pendekatan studi kasus yaitu penelitian yang bertujuan untuk memecahkan masalah tertentu dalam perusahaan yang dilakukan terhadap pendirian Fitness Center Sawunggalih di Jalan Panembahan Senopati, Magelang

1.6.1. Objek Penelitian

Fitness Center Sawunggalih yang akan didirikan di Jalan Panembahan Senopati, Magelang dijadikan sebagai objek dalam penelitian ini.

1.6.2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung tanpa adanya perantara. Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dengan melakukan wawancara serta melakukan observasi langsung kepada pelaku usaha dan pihak lain yang terkait.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya, melainkan telah lebih dulu didokumentasikan oleh pihak lain.

1.6.3. Metode Pengumpulan Data

1. Wawancara

Metode yang dilakukan dengan mengajukan berbagai pertanyaan kepada pihak-pihak yang terkait untuk mendapatkan data secara langsung.

2. Metode Observasi

Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung ke berbagai *fitness center* yang ada di Magelang yang akan digunakan sebagai perbandingan dengan objek penelitian.

3. Dokumentasi

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data dari dokumen perusahaan serta catatan yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

1.6.4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan aspek keuangan untuk mengukur layak atau tidaknya suatu bisnis untuk dijalankan pada Sawunggalih di Magelang.

1. Peneliti menerapkan Metode *Net Present Value* (NPV). NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk serta arus kas keluar yang mempunyai hubungan dengan suatu proyek. Berikut rumus dari perhitungan NPV adalah :

$$NPV = \left(\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + K)^t} \right) - I_0$$

Kriteria NPV sebagai berikut :

- Jika $NPV > 0$, maka investasi dapat diterima
- Jika $NPV < 0$, maka investasi ditolak
- Jika $NPV = 0$, maka investasi dapat diterima atau ditolak

Dalam perhitungan menggunakan metode NPV, terdapat data yang harus diperhitungkan terkait dengan aspek keuangan, yaitu :

1. Melakukan perhitungan investasi awal usaha
2. Melakukan analisis pada aliran kas masuk
3. Melakukan analisis pada aliran kas keluar

4. Menilai tunaikan kas bersih
5. Menghitung *discount rate*
6. Menilai keputusan investasi dari aspek keuangan menggunakan NPV

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, analisis data dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori

Bab ini akan menjelaskan teori tentang analisis kelayakan investasi dalam aspek keuangan.

BAB III Gambaran umum Fitness Center Sawunggalih

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum Sawunggalih yang meliputi sejarah perusahaan, struktur organisasi, serta informasi lain yang berhubungan dengan perusahaan.

BAB IV Hasil dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan tentang hasil dari analisis keputusan investasi berdasarkan pada aspek keuangan.

BAB V Kesimpulan

Bab ini berisi tentang kesimpulan penelitian dan saran kepada pelaku usaha.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan dari penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa analisis kelayakan investasi pada Fitness Center Sawunggalih layak untuk dijalankan. Hal ini ditunjukkan oleh NPV yang bernilai positif, yaitu sebesar **Rp. 3.765.914**. *Net Present Value* (NPV) yang bernilai positif menunjukkan bahwa nilai tunai kas masuk bersih lebih besar daripada investasi awalnya sehingga memberi manfaat bagi perusahaan, maka usaha tidak dapat dijalankan.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan menggunakan aspek keuangan menyatakan bahwa pendirian Fitness Center Sawunggalih ini layak untuk dijalankan. Dalam penelitian ini, Net Present Value memperhitungkan nilai waktu uang, aliran kas masuk, nilai sisa, serta tingkat infasi. Peneliti berharap calon pelaku usaha dapat merealisasikan rencana pendirian Fitness Center Sawunggalih ini agar memberikan keuntungan bagi calon pelaku usaha. Beberapa aspek lain sebaiknya perlu diperhatikan oleh pelaku usaha seperti aspek pasar dan pemasaran, aspek sumber daya manusia, aspek manajemen serta aspek teknis untuk lebih memperkuat pelaku usaha dalam pendirian Fitness Center Sawunggalih.

DAFTAR PUSTAKA

- Dr. Kasmir, S. &. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamenia Group.
- Giatman, M. (2007). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Hansen, & Mowen. (2014). *Accounting, Managerial*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hansen, D. &. (2009). *Akuntansi Manajemen Edisi 8*. Jakarta: Salemba Empat.
- Husnan, S. d. (2000). *Studi Kelayakan Proyek. Edisi 4*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Mulyadi. (2001). *Akuntansi Manajemen : Konsep, Manfaat, dan Rekayasa*. Jakarta: Salemba Empat.
- Mulyadi. (2006). *Akuntansi Manajemen Edisi Ketiga*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sunariyah. (2003). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Umar, H. (2005). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

DAFTAR REFERENSI

<http://www.bi.go.id/jd/moneter/inflasi/data/Default.aspx> diakses pada tanggal 10 November 2020

www.dekop.go.id diakses pada tanggal 24 September 2020

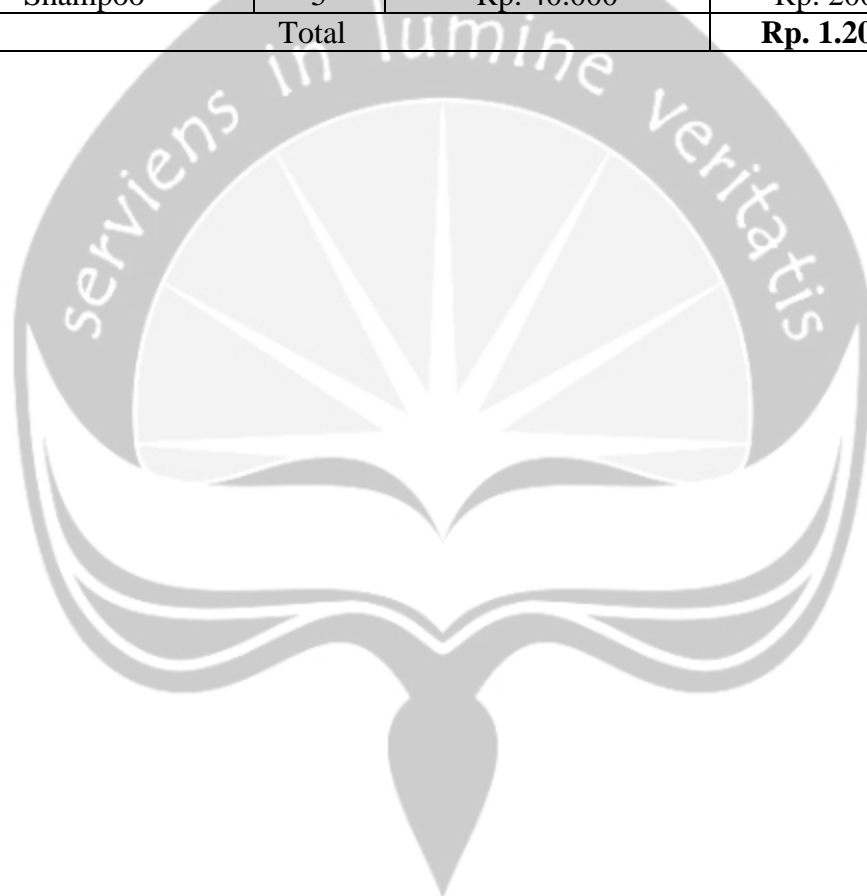




LAMPIRAN

Lampiran Total Biaya Habis Pakai (**dasar Tabel 4.13**)

Peralatan	Jumlah	Harga Satuan	Total
Hand Sanitizer 5 L	4	Rp. 137.500	Rp. 550.000
Pembersih Lantai 5 L	3	Rp. 35.000	Rp. 105.000
Sabun Cuci Tangan 5 L	3	Rp. 30.000	Rp. 90.000
Sabun mandi 5 L	3	Rp. 85.000	Rp. 255.000
Shampoo	5	Rp. 40.000	Rp. 200.000
Total			Rp. 1.200.000



Gambar gedung

