

ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PADA USAHA JASA “HARUM  
LAUNDRY” DI SIDOARJO

(Studi Kasus Harum Laundry di Sidoarjo)

**Maharani Putri Permata Sari**

Fakultas Ekonomi, STIE Mahardhika Surabaya

Email : [putri.ranran22@gmail.com](mailto:putri.ranran22@gmail.com)

***Abstract** : The In every business investment plan that will be carried out, a feasibility study must be carried out first, including the laundry and ironing services business that is being carried out by Harum Laundry. This study discusses the Analysis of Investment Feasibility in Harum Laundry Service Business in Sidoarjo. The scope of the study carried out is financial aspects and non-financial aspects covering legal aspects, market and marketing aspects, technical / operational aspects, organizational / management aspects, socio-economic aspects, and environmental impact aspects. Based on the results of research from the financial aspect which shows that business investment development is a good plan, because the Payback Period value shows results in a period of 2 years or faster than the set time for 4 years, the Average Rate of Return value shows a percentage of 54% , the Net Present Value shows a positive value of IDR 30,224,703, the Internal Rate of Return value shows 38.4%, the Profitability Index value shows 2.16, and the Return on Investment value shows the average for the next 4 years is of 41.13%. While the results of the research in terms of non-financial aspects, namely legal aspects, market and marketing aspects, technical / operational aspects, management / organizational aspects, social economic aspects, and environmental impact aspects, show that the Nabila Laundry business investment plan is feasible to run when viewed from non-financial aspects.*

**Keywords : ROI,PI,PP.,AVR,IRR**

Abstrak : Dalam setiap rencana investasi usaha yang akan dijalankan, harus dilakukan studi kelayakan terlebih dahulu, tidak terkecuali usaha jasa pencucian dan penyetrikaan pakaian yang sedang dijalankan oleh Harum Laundry. Penelitian ini membahas Analisa Kelayakan Investasi Pada Usaha Jasa Laundry Harum di Sidoarjo. Lingkup studi yang dilakukan adalah aspek keuangan dan aspek non keuangan yang meliputi aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis / operasi, aspek organisasi / manajemen, aspek ekonomi sosial, dan aspek dampak lingkungan. Berdasarkan hasil penelitian dari aspek keuangan yang menunjukkan bahwa pengembangan investasi usaha merupakan rencana yang baik, karena nilai Payback Period menunjukkan hasil dalam jangka waktu 2 tahun atau lebih cepat dari waktu yang ditetapkan selama 4 tahun, nilai Average Rate of Return menunjukkan hasil persentase sebesar 54%, nilai Net Present Value menunjukkan nilai positif sebesar Rp 30.224.703, nilai Internal Rate of Return menunjukkan hasil 38,4 %, nilai Profitability Index menunjukkan angka 2,16, dan dari nilai Return on Investment menunjukkan rata-rata dari 4 tahun kedepan adalah sebesar 41,13%. Sedangkan hasil penelitian dari segi aspek non keuangan, yaitu aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis / operasi, aspek manajemen / organisasi, aspek ekonomi sosial, dan aspek dampak lingkungan, menunjukkan bahwa rencana investasi usaha Nabila Laundry layak untuk dijalankan jika dilihat dari aspek non keuangan.

**Kata kunci : ROI,PI,PP,AVR,IRR**

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Tinggi dan sengitnya persaingan dunia usaha atau bisnis di kota-kota besar yang ada Indonesia, membuat para pelaku usaha dan bisnis tersebut mencoba peruntungan untuk membuka usaha di kota-kota kecil yang tidak jauh dari pusat ibukota provinsi. Memutuskan untuk berinvestasi di kota kecil di sekitar ibu kota provinsi adalah keputusan yang sangat tepat. Selain lokasinya yang mudah dijangkau dari pusat perekonomian daerah, dalam hal ini ibu kota provinsi. Memilih berinvestasi di kota yang sedang berkembang juga akan mempengaruhi efektifitas biaya produksi, karena pada

umumnya upah tenaga kerja minimum di kota-kota tersebut lebih kecil jika dibandingkan dengan upah tenaga kerja minimum di ibu kota provinsi.

Sidoarjo adalah salah satu kota yang dilirik oleh banyak investor, yang sangat strategis. Sidoarjo juga terletak di daerah jalur pantai utara yang merupakan salah satu jalur lalu lintas perdagangan yang sangat sibuk di pulau Jawa pada khususnya berdiri beberapa perusahaan domestik dan perusahaan penanaman modal asing (PMA) dan kemungkinan akan terus bertambah kedepannya.

Semakin bertambahnya perusahaan-perusahaan yang beroperasi di Sidoarjo, tentu akan berbanding lurus dengan meningkatnya populasi penduduk di Sidoarjo. Hal ini tidak dapat dipungkiri lagi karena semakin tingginya angka urbanisasi dari desa ke kota. Meningkatnya populasi penduduk inilah yang akan merangsang munculnya model-model usaha dan bisnis baru yang menysasar target kebutuhan rumah tangga. Semakin tinggi populasi penduduk maka semakin luaslah target pemasaran bagi usaha atau bisnis yang memproduksi barang atau memberikan pelayanan jasa yang berguna untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga.

Banyak model usaha dan bisnis yang bergerak dibidang pemenuhan kebutuhan rumah tangga yang akhir-akhir ini mulai kewalahan menangani order konsumen / pelanggan mereka. Ini tidak lepas dari semakin banyaknya pembangunan komplek perumahan baru yang tentu menambah jangkauan pemasaran. Salah satu model usaha yang mulai kewalahan menangani order dari pelanggan adalah usaha jasa pencucian dan penyetrikaan pakaian yang biasa kita kenal dengan sebutan jasa Laundry.

Beberapa dari mereka selaku pemilik usaha mencoba menambah karyawan guna mempercepat proses pelayanan. Tapi menambah karyawan saja tentu kurang efektif jika tidak menambah aset perusahaan berupa peralatan dan perlengkapan perusahaan seperti mesin cuci, setrika dan alat produksi lainnya untuk menambah kapasitas produksi setiap harinya.

Setiap penanaman modal dalam setiap usaha, baik itu pengembangan usaha yang sudah ada atau usaha yang baru didirikan, biasanya akan selalu menyesuaikan dengan tujuan perusahaan. Salah satu tujuan utama dari sebuah perusahaan adalah mencari keuntungan. Disinilah fungsi utama dari analisa

kelayakan investasi. Dengan dilakukannya analisa kelayakan investasi ini akan dapat mengidentifikasi masalah di masa yang akan datang, sehingga dapat meminimalkan kemungkinan melesetnya hasil atau tujuan yang ingin dicapai. Dengan begitu analisa kelayakan investasi ini akan dapat menjadi tolak ukur atau panduan bagi pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Harum Laundry adalah salah satu usaha perorangan yang bergerak dibidang pelayanan jasa pencucian dan penyetrikaan pakaian yang sedang berkembang di Sidoarjo. Lokasi usaha yang sangat strategis, yang hanya berjarak 400 meter dari Alun-Alun Kabupaten Sidoarjo. Pesaing usaha yang bergerak di bidang jasa pelayanan pencucian dan penyetrikaan pakaian ini masih terbilang jarang. Atas dasar inilah pemilik mencoba untuk mengembangkan usahanya dengan menambah beberapa aset dan karyawan untuk meningkatkan kapasitas produksi.

Berdasarkan latar belakang inilah penulis mencoba menganalisis kelayakan investasi pengembangan usaha Harum Laundry ini dengan memperhitungkan dari beberapa aspek, baik itu aspek keuangan aspek non keuangan.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tingkat kelayakan pengembangan usaha Harum Laundry pada saat ini apabila dilihat dari aspek keuangan?
2. Bagaimana tingkat kelayakan pengembangan usaha Harum Laundry pada saat ini dilihat dari aspek non keuangan?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada pokok permasalahan yang diuraikan, maka tujuan dan kegunaan penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui tingkat kelayakan pengembangan usaha Harum Laundry dilihat dari aspek keuangan.
2. Untuk mengetahui tingkat kelayakan pengembangan usaha Harum Laundry dilihat dari aspek non keuangan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Landasan Teori**

#### **A. Pengertian Studi Kelayakan Bisnis**

Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan mempelajari sebuah usaha atau bisnis yang akan dijalankan, sejauh mana manfaat yang dihasilkan dan apakah layak untuk dijalankan. Adapun aspek – aspek study kelayakan bisnis meliputi :

1. Aspek Keuangan
2. Aspek Hukum
3. Aspek Pasar dan Pemasaran
4. Aspek Teknis / Operasi
5. Aspek Manajemen / Organisasi
6. Aspek Ekonomi Sosial
7. Aspek Dampak Lingkungan

#### **B. Pengertian Investasi**

Investasi adalah suatu kegiatan yang berhubungan dengan keuangan dan ekonomi dengan cara melakukan penanaman modal ke dalam suatu usaha yang untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Investasi dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Investasi dalam bentuk asset Riil

Investasi dalam bentuk aktiva berwujud fisik seperti emas, batu mulia dsb.

2. Investasi dalam bentuk surat berharga/Sekuritas

Investasi dalam bentuk surat berharga yang pada dasarnya merupakan klaim atas aktiva riil yang diawasi oleh suatu lembaga/perorangan tertentu.

#### **C. Pengertian Usaha**

Usaha adalah upaya dalam sebuah pekerjaan atau mata pencaharian yang mengerahkan tenaga dan pikiran untuk mencari nafkah.

#### **D. Pengertian Laundry**

Akuntansi Laundry berasal dari bahasa inggris jika diartikan kedalam bahasa Indonesia yang berarti : binatu atau penatu.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia online (diakses 2014) penatu adalah usaha atau orang yang bergerak dibidang pencucian (penyetrikaan).

Menurut Wikipedia (diakses 2014) binatu adalah fasilitas dimana pakaian dicuci dan dikeringkan. Binatu biasa menggunakan mesin cuci otomatis yang disebut sebagai laundromat, sebuah merk dagang umum dari Westinghouse Electric Corporation.

Sehingga penulis dapat simpulkan binatu adalah sebuah usaha yang bergerak dalam bidang jasa pencucian dan penyetrikaan pakaian.

## **Alat Analisis**

### **A. Metode Penelitian Payback Period (PP)**

Metode payback period (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan jika investasi 100% menggunakan modal sendiri).

### **B. Metode Penelitian Average Rate of Return (ARR)**

Average Rate of Return (ARR) merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba bersih tahunan dengan nilai awal investasi.

### **C. Metode Penelitian Net Present Value (NPV)**

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (PV of proceed) dengan PV investasi (capital outlays) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang kita kenal dengan Net Present Value (NPV).

### **D. Metode Penelitian Internal Rate of Return (IRR)**

Internal Rate of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. Ada dua cara yang digunakan untuk mencari IRR.

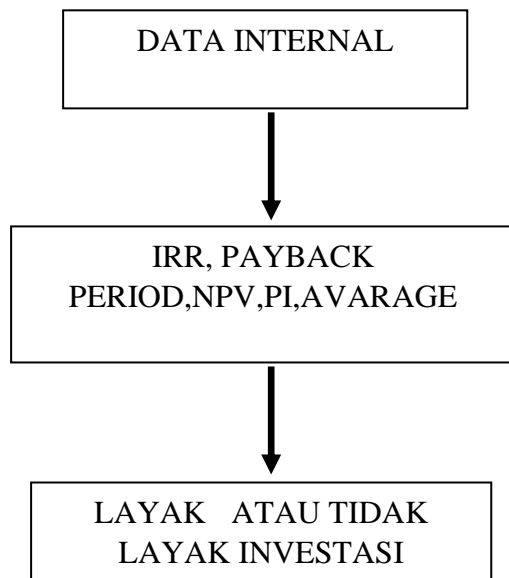
### E. Metode Penelitian *Profitability Index* (PI)

Profitability Index (PI) atau benefit and cost ratio (B/C Ratio) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

### F. Metode Penelitian *Return On Investment* (ROI)

Return On Investment (ROI) merupakan pengukuran kemampuan perusahaan secara keseluruhan didalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan aktiva yang tersedia didalam perusahaan.

#### Alat Analisis



## METODE PENELITIAN

### A. Jenis Penelitian

Jenis Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kuantitatif. Pengertian metode penelitian kuantitatif menurut Kuncoro (2016:3) adalah: “Metode kuantitatif adalah pendekatan ilmiah terhadap pengambilan keputusan manajerial dan ekonomi. Pendekatan ini berangkat dari data. Ibarat bahan baku dalam suatu pabrik, data ini diproses dan disajikan menjadi informasi yang berharga bagi pengambilan keputusan. Pemrosesan dan manipulasi data mentah menjadi informasi yang bermanfaat inilah yang merupakan jantung

dari analisis kuantitatif. Komputer telah menjadi alat bantu utama dalam penggunaan analisis kuantitatif.”

### **B. Populasi dan Sampel**

Menurut Kuncoro (2003), “Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi, atau kejadian di mana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian”. Data yang dikumpulkan pada penelitian ini berasal dari sampel suatu populasi. Populasi penelitian adalah laporan keuangan.

### **C. Sumber dan Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa data kualitatif yang berbentuk penjelasan penjelasan yang berupa data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang berkepentingan berupa data lisan dengan penjelasan mengenai pembahasan.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam menyelesaikan penelitian ini diperlukan data-data yang berhubungan dengan objek yang diamati. Untuk melengkapi data-data yang dibutuhkan dalam menyelesaikan laporan ini, maka penulis mencari data dengan menggunakan berbagai teknik antara lain:

#### 1. Interview ( Wawancara)

Yaitu merupakan suatu pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topic tertentu dan dengan wawancara, peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi dan tidak mungkin bisa ditemukan melalui observasi. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dan melakukan tanya jawab langsung dengan pemilik Harum Laundry.

#### 2. Observasi

Observasi merupakan metode observasi merupakan metode pengumpul data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. Dalam penelitian ini penulis melakukan pengamatan langsung ke lokasi usaha Harum Laundry.



### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari dan mengumpulkan data mengenai hal-hal yang berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen, rapot agenda dan sebagainya. Dalam penelitian ini penulis memeriksa dan melihat langsung dokumen-dokumen operasional usaha, diantaranya : kwitansi pembayaran, catatan penerimaan dan pengeluaran uang, dsb.

### **E. Analisis Data**

Untuk menjawab rumusan masalah yang telah diajukan diawal, maka teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Mengumpulkan data objek penelitian yang berupa gambaran umum perusahaan.
2. Melakukan wawancara dengan pemilik Harum Laundry yang berkaitan dengan laporan keuangan dan dokumentasi data-data pendukung lainnya.
3. Mengolah data yang diperoleh, yaitu laporan keuangan perusahaan untuk beberapa periode akuntansi, laporan yang berisi tentang pendapatan dan pengeluaran sebagai bahan untuk menganalisa permasalahan yang diangkat.
4. Melakukan pembahasan dan analisa data yang tersedia agar dapat memberikan alternatif pemecahan masalah bagi perusahaan yang sesuai dengan literatur yang ada.
5. Memberikan kesimpulan atau saran – saran atas hasil pembahasan yang sesuai bidang permasalahan.

### **HASIL PENELITIAN**

Dari hasil penelitian analisa kelayakan investasi dilihat dari aspek keuangan, penulis telah melakukan perhitungan dengan beberapa metode dengan hasil sebagai berikut :

- A. Metode perhitungan *Payback Period* menunjukkan hasil dalam jangka waktu 2 tahun.
- B. Metode perhitungan *Average Rate of Return* menunjukkan hasil dalam persentase 54%.SDFDF.
- C. Metode perhitungan *Net Present Value* menunjukkan hasil berupa nilai positif sebesar Rp 30.224.703,-

- D. Metode perhitungan *Internal Rate of Return* menunjukkan hasil 38,4%.
- E. Metode perhitungan *Profitability Index* menunjukkan hasil 2,16 kali
- F. Metode perhitungan *Return on Investment* menunjukkan hasil pada tahun ke I sebesar 39,14%, tahun ke II sebesar 44,04%, tahun ke III sebesar 42,04%, dan tahun ke IV sebesar 39,31%.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah disampaikan, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Berdasarkan hasil perhitungan dari metode *Payback Period*, *Average Rate of Return*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index*, dan *Return on Investment* menunjukkan bahwa rencana investasi usaha Harum Laundry layak untuk dijalankan jika dilihat dari aspek keuangan.
2. Sedangkan hasil penelitian dari segi aspek non keuangan, yaitu aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis / operasi, aspek manajemen / organisasi, aspek ekonomi sosial, dan aspek dampak lingkungan, menunjukkan bahwa rencana investasi usaha Harum Laundry layak untuk dijalankan jika dilihat dari aspek non keuangan.

### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis memberikan saran antara lain :

1. Dalam hal pencatatan keuangan, penulis menyarankan untuk menyusun laporan yang lebih rapi dengan mencatat hal-hal kecil yang berhubungan dengan laba rugi perusahaan, diantaranya : diskon pembelian bahan baku, diskon transport, dll.
2. Pemilik Harum Laundry disarankan untuk segera mengurus beberapa surat perijinan terkait ijin usaha dan dokumen-dokumen pelengkap legalitas perusahaan lainnya.
3. Guna meningkatkan performa perusahaan dalam rangka menjaga kesetiaan para pelanggan, penulis menyarankan kepada pemilik Harum Laundry untuk mengadakan sistem member tetap. Dimana para

member terdaftar akan memperoleh harga yang lebih murah dari pelanggan pada umumnya. Untuk menjadi member tetap juga ada syaratnya, misalkan syarat yang harus dipenuhi adalah telah menggunakan jasa Harum Laundry sebanyak sekian kali.

4. Dari segi aspek dampak lingkungan, pemilik Harum Laundry disarankan untuk melakukan pengolahan terlebih dahulu air limbah sisa pencucian pakaian sebelum dibuang ke selokan air yang sudah ada. Meskipun jumlahnya sedikit, tapi kalau dilakukan secara terus menerus akan dikhawatirkan merusak keseimbangan ekosistem lingkungan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Kasmir dan Jakfar (2015:6 ) “ *Manajemen Investasi*, Salemba, Jakarta

Kuncoro (2003), *Metodologi Penelitian kualitatif dan kuantitatif*, Salemba, Jakarta

Yacob (2016:1), *Manajemen Keuangan dan Investasi*, Penerbit, Erlangga, Jakarta

Wikipedia (diakses 2014) Investasi

Peneliti terdahulu ,*Analisis Kelayakan Usaha Produk Minyak Aromatik Merek*

*Flosh* ( Studi Kasus Pada UKM Marun Aromaterapi ) milik Kasman Syarif Tahun 2015.

Gaspersz, Vincent. 2014. *Production Planning and Inventory Control*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Umum

Hansen, Don R dan Marryane M. Mowen. 2006. *Akuntansi Managemen*, edisi tujuh. Jakarta : Salemba empat.

Nafarin, M .2007, *Penganggaran Perusahaan*. Edisi ketiga. Jakarta : Salemba Empat.

Prasetyawan, Yudha, Arman Hakim Nasution. 2008. *Perencanaan dan Pengendalian Produksi*. Edisi pertama. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Rungkuti, Freddy. 2004. *Manajemen Persediaan : aplikasi di bidang bisnis*. Jakarta : Grafindo Persada.

Sinulingga, Sukaria. 2009. *Perencanaan dan Pengendalian Produksi*. Yogyakarta : Graha Ilmu

Zulfikarijah, Fien. 2005. *Manajemen persediaan*. Malang : Universitas Muhammadiyah Malang.