

# ANALISIS KELAYAKAN USAHA MUTIARA LAUNDRY DITINJAU DARI ASPEK PASAR, TEKNIS, KEUANGAN, MANAJEMEN DAN SUMBER DAYA MANUSIA

Mutia Annisa<sup>1</sup>, Agnes Monica Sianipar<sup>2</sup>, Enjel Widia Sari Gea<sup>3</sup>, Nakita<sup>4</sup>, Respa Mellia Sirait<sup>5</sup>, Hottarida Sinaga<sup>6</sup>, Nasrullah Hidayat<sup>7</sup>

<sup>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Medan

<sup>1</sup>[mutiaannisa1207@gmail.com](mailto:mutiaannisa1207@gmail.com), <sup>2</sup>[monica71891@gmail.com](mailto:monica71891@gmail.com), <sup>3</sup>[enjelgea59@gmail.com](mailto:enjelgea59@gmail.com),  
<sup>4</sup>[nakitasaja905@gmail.com](mailto:nakitasaja905@gmail.com), <sup>5</sup>[respamellia@gmail.com](mailto:respamellia@gmail.com), <sup>6</sup>[idasinaga310@gmail.com](mailto:idasinaga310@gmail.com),  
<sup>7</sup>[nasrullah@unimed.ac.id](mailto:nasrullah@unimed.ac.id)

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha pada Mutiara Laundry, sebuah laundry modern dengan konsep self-service. Penelitian ini menggunakan metode mixed methods dan pendekatan deskriptif dengan menilai aspek pasar, teknis, manajemen, SDM, dan finansial. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa seluruh aspek non-finansial berada dalam kondisi layak, didukung lokasi strategis, fasilitas memadai, tata ruang rapi, serta pengelolaan operasional yang efektif. Secara aspek finansial, usaha dinyatakan sangat layak dengan nilai NPV Rp 1.091.912.266, Net B/C 4,66, Gross B/C 2,68, dan Payback Period 1,23 tahun. Dengan demikian, Mutiara Laundry ini dinyatakan layak dan memiliki prospek pengembangan yang sangat baik.

Kata kunci : Aspek pasar, Aspek Teknis, Aspek Keuangan, Aspek Manajemen, Aspek Sumber daya manusia

## Pendahuluan

Kemajuan teknologi yang terjadi dengan sangat pesat menyebabkan lahirnya gaya hidup yang semakin modern. Dampak dari perkembangan teknologi ini sangat signifikan dalam mengubah kehidupan masyarakat (Zainal Ilmi, 2021). Inovasi dalam bidang teknologi kini menjadi faktor penting dalam transformasi pola hidup masyarakat. Kegiatan yang sebelumnya dilakukan secara tradisional dan manual mulai beralih menggunakan mesin. Berbagai aktivitas seperti memasak, mencuci, menggiling, membajak, serta transportasi kini banyak memanfaatkan peralatan mekanis. Selain itu, kemajuan teknologi dan perubahan gaya hidup mendorong sebagian masyarakat untuk menggunakan mesin dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari (Muthia Syahrani Hsb & Latiful Fatih, 2022). Sektor usaha layanan

laundry mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir (Ida Handayani Siregar, 2023). Operasional bisnis ini sangat bergantung pada mesin sebagai alat utama dalam prosesnya. Karena semakin padatnya aktivitas masyarakat, banyak orang mengalami keterbatasan waktu sehingga memilih menggunakan jasa laundry untuk menghemat tenaga dan waktu. Di kawasan perkotaan maupun sekitar kampus, gaya hidup masyarakat cenderung lebih modern (Tsamrotur Rofa et al., 2022). Permintaan terhadap layanan laundry terus meningkat seiring dengan kesibukan dan dinamika gaya hidup, di mana layanan ini tidak hanya memudahkan perawatan pakaian, tetapi juga membantu masyarakat mengatur waktu secara lebih efisien dan produktif

Laundry Mutiara adalah usaha laundry yang berlokasi di sekitar kawasan pendidikan,

tepatnya di Jalan Selamat Ketaren, Komplek MMTC, Medan. Usaha ini mulai beroperasi sejak tahun 2018. Dengan posisi strategis di jalur utama, Laundry Mutiara hanya berjarak sekitar 200-350 meter dari Universitas Negeri Medan (Unimed), Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, dan Universitas Medan Area (UMA). Laundry ini memakai konsep layanan swalayan (self-service), memungkinkan pelanggan untuk mencuci pakaian secara mandiri dengan proses yang mudah dan pembayaran dilakukan di kasir. Konsep praktis dan efisien ini menjadi daya tarik utama, sehingga dalam waktu singkat usaha ini berkembang pesat dan menjadi pilihan favorit bagi pelajar di sekitar lokasi. Di kawasan Medan

Tembung, banyak ditemukan perumahan, kontrakan, dan kos-kosan yang dihuni oleh karyawan dan pelajar yang memiliki aktivitas padat, sehingga mereka sering kali tidak memiliki waktu luang untuk mencuci pakaian sendiri.

Kondisi tersebut membuat kebutuhan terhadap jasa laundry semakin tinggi sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan waktu dalam mencuci pakaian. Permintaan yang terus meningkat mendorong pertumbuhan usaha laundry di berbagai kalangan, termasuk di wilayah Kabupaten Deli Serdang dan Kecamatan Medan Tembung, yang menunjukkan perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir.

Menurut wawancara dengan Ibu Jelita, salah satu karyawan di Laundry Mutiara, layanan laundry sangat cocok bagi mereka yang memiliki aktivitas padat. Layanan ini membantu memenuhi kebutuhan mencuci berbagai barang, seperti pakaian dan selimut. Laundry Mutiara tidak hanya menawarkan jasa cuci, tetapi juga menyediakan penyetrikaan, sehingga hasil cuci menjadi bersih, harum, dan rapi. Target konsumen usaha ini sangat luas, mencakup pelajar, guru, karyawan, serta pekerja yang memiliki banyak kegiatan sehingga waktu luang untuk mencuci sendiri terbatas. Dalam menjalankan usaha, perencanaan yang matang sangat penting agar operasional berjalan efektif dan dapat menghasilkan keuntungan. Salah satu langkah awal yang perlu dilakukan sebelum memulai atau mengembangkan usaha adalah melakukan analisis kelayakan usaha. Arnold, Nainggolan,

dan Damanik (2020) menjelaskan bahwa kelayakan usaha adalah proses evaluasi untuk menilai manfaat yang bisa diperoleh dari suatu bisnis atau proyek, yang dikenal sebagai studi kelayakan usaha. Studi ini dilakukan untuk menentukan apakah bisnis tersebut layak dilanjutkan atau dijalankan dengan mengkaji berbagai aspek terkait.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha "Mutiara Laundry" melalui berbagai aspek, seperti pasar, teknis, keuangan, manajemen, dan sumber daya manusia. Lokasi penelitian berada di Mutiara Laundry, Komplek MMTC, Jl. Selamat Ketaren No. 39A, Kenangan Baru, Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, dengan pelaksanaan pada tanggal 7 November 2025. Melalui analisis mendalam, dapat ditentukan potensi usaha Mutiara Laundry untuk bertahan dan berkembang secara finansial dalam jangka panjang. Evaluasi aspek keuangan sangat penting untuk mengetahui kemampuan usaha dalam menghasilkan keuntungan, mengelola biaya operasional, serta menjaga kelancaran arus kas. Dengan studi kelayakan yang komprehensif, pelaku usaha dapat memetakan risiko yang mungkin muncul dan merancang strategi bisnis yang efektif serta berkelanjutan dalam jangka waktu panjang

## Kajian Teori

Studi kelayakan bisnis merupakan suatu proses analisis mendalam terhadap sebuah usaha atau bisnis yang akan dijalankan, guna menilai apakah usaha tersebut layak untuk dilaksanakan atau tidak (Jakfar & Kasmir, 2010). Berdasarkan konsep yang telah berkembang sebelumnya, Soeharto (2002) menjelaskan bahwa dalam studi kelayakan, terdapat sejumlah aspek penting yang perlu dikaji secara menyeluruh.

### 1. Aspek Pasar

Dalam studi kelayakan bisnis, aspek pasar menjadi salah satu fokus utama untuk menilai peluang keberhasilan suatu produk atau jasa. Penelitian aspek ini dilakukan dengan mengkaji secara mendalam segmen pasar yang ditargetkan dan memperkirakan permintaan produk di masa depan. Analisis mencakup pemahaman terhadap kebutuhan konsumen, tren preferensi, serta inovasi produk yang dapat meningkatkan penerimaan di pasar. Selain itu, identifikasi hambatan seperti persaingan dari

pelaku industri lain memberikan gambaran tentang tantangan yang mungkin muncul dan strategi yang diperlukan agar dapat bersaing secara efektif.

## 2. Aspek Teknis

Aspek teknis dalam studi kelayakan bisnis berkaitan dengan evaluasi pengembangan proyek secara teknis serta pengoperasiannya setelah proyek selesai dibangun (Husnan & Suwarsono, 2000). Penelitian oleh Sugiyanto, Luh Nadi, dan I Ketut Wenten (2020) menunjukkan bahwa analisis aspek teknis dan teknologi akan mengungkapkan kebutuhan teknis yang diperlukan dan bagaimana proses produksi dilaksanakan secara teknis.

## 3. Aspek Keuangan

Aspek keuangan dalam studi kelayakan bisnis berkaitan dengan bagaimana individu, perusahaan, maupun kelompok mengelola, mengalokasikan, serta menggunakan sumber daya secara bertahap, termasuk penilaian risiko yang terkait dengan pelaksanaan proyek (Eva Rosalina Diani, 2020). Menurut Westond dan Copeland (2001), manajemen keuangan melibatkan tanggung jawab dan fungsi manajer keuangan dalam membuat keputusan terkait pembiayaan bisnis, kegiatan investasi, dan pembagian dividen kepada pemegang saham.

## 4. Aspek Manajemen

Pada aspek ini, dilakukan analisis terhadap bagaimana mengelola organisasi atau usaha agar dapat berkembang ke arah yang lebih baik. Tujuannya adalah memastikan keberlangsungan dan pertumbuhan organisasi atau bisnis di tengah persaingan yang ketat. Hal-hal yang dianalisis mencakup perencanaan usaha (seperti identitas usaha, lokasi, dan tenaga kerja), pelaksanaan usaha (termasuk produksi dan promosi produk), serta pengendalian (seperti pengawasan kualitas produk).

## 5. Aspek Sumber Daya Manusia (SDM)

Aspek sumber daya manusia merupakan komponen penting dalam penelitian studi kelayakan bisnis. SDM menjadi faktor utama yang memengaruhi kinerja organisasi, baik yang bersifat profit maupun non-profit. Pengelolaan SDM yang baik sangat diperlukan agar memberikan kontribusi positif terhadap pencapaian tujuan organisasi. Menurut Hamali, sumber daya manusia mencakup setiap individu

yang terlibat dalam kegiatan organisasi dan merupakan aset yang perlu dikelola secara strategis agar dapat mendukung keberlangsungan dan pertumbuhan organisasi.

### Metode penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan campuran (mixed methods), yaitu metode yang mengintegrasikan data kuantitatif dan kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif terhadap fenomena yang diteliti (Creswell, 2014). Pendekatan kuantitatif diterapkan untuk menghitung kelayakan finansial, seperti BEP, NPV, BCR, PR, IRR, dan Payback Period, sedangkan pendekatan kualitatif digunakan untuk menganalisis aspek non-finansial, seperti pasar, teknis, manajemen, dan sumber daya manusia.

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Menurut Nazir (2014), penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta dan karakteristik populasi atau subjek tertentu. Penelitian ini menggambarkan kondisi usaha Laundry Mutiara serta kelayakannya dilihat dari aspek pasar, teknis, keuangan, manajemen, dan sumber daya manusia (SDM).

### 2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Laundry Mutiara, yang berlokasi di Komplek MMTC, Jalan Selamat Ketaren No. 39A, Deli Serdang. Pengumpulan data dilakukan pada 7 November 2025 melalui observasi langsung ke lokasi, wawancara, dan dokumentasi.

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Data Primer

Data primer diperoleh melalui observasi langsung di lapangan dan wawancara dengan karyawan Laundry Mutiara. Menurut Sugiyono (2017), data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari sumber pertama oleh peneliti melalui survei, wawancara, atau observasi. Data primer mencakup informasi mengenai jumlah transaksi, pendapatan dan biaya operasional, serta fasilitas teknis yang digunakan dalam operasional usaha.

#### b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dari artikel, jurnal, buku, dan laporan penelitian terdahulu. Sugiyono (2017) mendefinisikan data sekunder sebagai data yang diperoleh melalui dokumen,

literatur, dan studi kepustakaan yang relevan dengan penelitian.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Observasi

Observasi dilakukan untuk melihat langsung kondisi operasional, fasilitas teknis, jumlah pelanggan, dan layout ruang. Observasi mengikuti panduan metode observasi menurut Sekaran & Bougie (2016), yang menekankan pentingnya pengamatan sistematis terhadap objek penelitian.

##### b. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan pegawai dan kasir Laundry Mutiara menggunakan pedoman wawancara semi-terstruktur sebagaimana dianjurkan oleh Kvale (2007).

##### c. Dokumentasi

Dokumentasi berupa foto lokasi dan foto saat wawancara dengan pegawai Laundry. Menurut Sugiyono (2017), dokumentasi merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh data historis dan bukti fisik.

pelaku usaha lokal lainnya. Pertumbuhan cabang dan peningkatan jumlah pelanggan dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa Mutiara Laundry memiliki model bisnis yang kuat dan manajemen usaha yang efektif, sehingga mampu bersaing dan bertahan di industri laundry modern di Kota Medan.

#### Kelayakan Pasar

Aspek pasar menjadi bagian paling dasar dalam studi kelayakan usaha karena berkaitan langsung dengan potensi permintaan, karakteristik pelanggan, tingkat persaingan, serta peluang pertumbuhan bisnis. Mutiara Laundry berlokasi di kawasan pendidikan dan permukiman padat, dekat dengan UNIMED, UINSU, dan UMA, yang menjadikannya berada di pusat aktivitas mahasiswa, pekerja muda, dan penghuni kos dengan kebutuhan tinggi terhadap layanan laundry cepat dan praktis. Volume transaksi sebanyak 960 transaksi per bulan menunjukkan permintaan yang stabil, didukung oleh gaya hidup modern yang cenderung mengandalkan jasa laundry akibat keterbatasan waktu. Fenomena ini sejalan dengan temuan Siregar (2023) bahwa peningkatan penggunaan jasa laundry di kota besar berkaitan erat dengan aktivitas masyarakat urban dan perubahan kebiasaan mencuci pakaian secara mandiri.

Penelitian Tsamrotur Rofa et al. (2022) menyatakan bahwa mahasiswa merupakan segmen konsumen terbesar dalam industri laundry, terutama di sekitar kampus. Mereka cenderung memilih layanan laundry karena faktor kepraktisan dan efisiensi waktu. Hal ini menunjukkan bahwa Laundry Mutiara berada pada segmen pasar yang sangat sesuai dengan layanan yang ditawarkan. Dari sisi persaingan, meskipun terdapat beberapa usaha laundry lain di sekitar wilayah tersebut, peluang pasar tidak berkurang secara signifikan. Jumlah mahasiswa, pekerja kos, dan penghuni kontrakan yang terus bertambah setiap tahun menyebabkan permintaan jasa laundry semakin tinggi dan belum mencapai titik jenuh. Teori Arifah & Misidawati (2024) menekankan bahwa pasar yang ideal bagi suatu usaha tidak hanya ditentukan oleh jumlah pesaing, tetapi juga oleh kemampuan usaha dalam memberikan nilai tambah dan memenuhi kebutuhan konsumen secara efektif. Dengan memadukan faktor lokasi strategis, permintaan yang stabil, karakteristik konsumen yang tepat, serta prospek pasar yang terus berkembang,

## Hasil dan Pembahasan Profil Usaha

Mutiara Laundry adalah perusahaan jasa laundry modern yang berdiri sejak tahun 2018 di Medan. Usaha ini berkembang dari skala kecil hingga memiliki 10 cabang yang tersebar di Kota Medan. Salah satu cabangnya berlokasi di Komplek MMTC, Jalan Selamat Ketaren No. 39A, yang menjadi objek penelitian dalam jurnal ini. Sejak awal, Mutiara Laundry menerapkan konsep self-service dengan menggunakan mesin cuci dan pengering bermerek internasional yang dikenal efisien dan berkualitas tinggi. Layanan ini buka setiap hari, sehingga mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, khususnya mahasiswa dan pekerja yang membutuhkan layanan pencucian pakaian yang cepat dan praktis. Tarif layanan yang ditawarkan berada pada tingkat kompetitif, yaitu Rp 30.000 untuk layanan cuci dan kering. Dari segi operasional, usaha ini memiliki tata ruang yang rapi, bersih, dan nyaman, serta dilengkapi fasilitas pendukung seperti area tunggu, meja lipat, setrika uap, dan ventilasi yang baik. Untuk menarik lebih banyak pelanggan dan memperkuat brand, Mutiara Laundry aktif melakukan promosi serta menjalin kerja sama dengan brand makanan dan

aspek pasar Laundry Mutiara dapat dikategorikan sangat layak.

### Kelayakan Teknis

Aspek teknis dalam studi kelayakan bisnis mencakup analisis kesiapan sarana, prasarana, teknologi, proses operasional, serta kapasitas pelayanan. Laundry Mutiara dilengkapi infrastruktur modern, seperti 5 mesin cuci, 5 mesin pengering, setrika uap, meja lipat, kipas angin, dan perlengkapan pendukung lainnya. Jumlah mesin ini memungkinkan usaha melayani hingga 32 pelanggan per hari, sesuai dengan kapasitas optimal untuk laundry skala menengah di wilayah urban. Menurut Husnan & Suwarsono (2000), aspek teknis yang layak harus didukung oleh fasilitas yang memadai, pemilihan teknologi yang tepat, aksesibilitas lokasi, serta lingkungan kerja yang mendukung. Laundry Mutiara telah memenuhi kriteria tersebut, terlihat dari penggunaan mesin berkualitas, tata letak ruangan yang rapi, ventilasi dan pencahayaan yang baik, serta lokasi usaha yang mudah diakses.

Aspek teknis dalam usaha laundry mencakup evaluasi sarana, prasarana, teknologi, proses operasional, serta kapasitas layanan. Penelitian Sugiyanto, Nadi, & Wenten (2020) menunjukkan bahwa penerapan teknologi modern dapat meningkatkan efisiensi waktu, kualitas hasil cucian, serta kapasitas layanan bagi pelanggan. Laundry Mutiara yang mengadopsi konsep self-service memberikan nilai tambah bagi konsumen yang ingin mencuci pakaian secara mandiri tanpa harus menunggu proses panjang seperti laundry konvensional. Lokasi usaha yang berada di jalur utama Komplek MMTC meningkatkan visibilitas dan memudahkan akses bagi pelanggan. Menurut Soeharto (2002), lokasi yang strategis berpengaruh langsung terhadap biaya pemasaran dan jumlah kunjungan pelanggan. Tata ruang yang bersih, nyaman, dan tertata rapi juga mendukung pengalaman pelanggan, yang menjadi faktor penting dalam usaha jasa berbasis layanan (Ardhiansyah, 2021). Dengan fasilitas yang memadai, lokasi yang mendukung, dan proses teknis yang efisien, aspek teknis Laundry Mutiara tergolong sangat layak dan mendukung keberlangsungan usaha jangka panjang.

### Kelayakan Manajemen

Aspek manajemen di Laundry Mutiara

mencerminkan pengelolaan usaha yang terstruktur dan efisien. Struktur organisasi yang sederhana, terdiri dari pemilik, kasir, dan pegawai operasional, memungkinkan

fungsi-fungsi manajemen seperti perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian dilaksanakan dengan baik. Fungsi perencanaan tampak dari pemilihan lokasi strategis, penyediaan fasilitas yang memadai, serta penerapan sistem self-service yang sesuai dengan kebiasaan masyarakat modern. Dalam fungsi pengorganisasian, pembagian tugas antara kasir dan pegawai operasional dilakukan secara jelas sehingga proses operasional dapat berjalan lancar tanpa hambatan.

Dalam pelaksanaan operasional, manajemen Laundry Mutiara mengutamakan efektivitas layanan, perawatan mesin secara berkala, serta pengelolaan transaksi yang tertib. Teori Heizer & Render (2016) menekankan pentingnya manajemen operasional dalam menjaga kualitas pelayanan, efisiensi proses kerja, dan kepuasan pelanggan. Sistem pembayaran di kasir membantu memastikan pencatatan transaksi lebih akurat dan memudahkan pengawasan. Arianton et al. (2017) menegaskan bahwa manajemen yang baik ditandai oleh koordinasi antar bagian, SOP yang jelas, serta proses pengawasan yang konsisten. Laundry Mutiara telah menerapkan ketiga indikator tersebut, terlihat dari kebersihan ruangan yang terjaga, ketepatan waktu layanan, serta respon cepat terhadap kebutuhan pelanggan.

Konsep self-service menunjukkan inovasi manajerial yang relevan dengan kebutuhan pasar saat ini. Sistem ini mengurangi beban kerja pegawai, mempercepat layanan, serta meningkatkan efisiensi operasional usaha. Dengan demikian, aspek manajemen Laundry Mutiara dapat dikategorikan sangat layak karena mencerminkan pengelolaan usaha yang profesional, efektif, dan adaptif terhadap perkembangan pasar.

### Kelayakan Sumber Daya Manusia (SDM)

Sumber daya manusia merupakan komponen krusial dalam usaha jasa laundry karena berperan langsung dalam menentukan kualitas layanan dan menjaga kepuasan pelanggan. Laundry Mutiara mempekerjakan tiga pegawai yang bertugas membantu operasional harian, seperti mengoperasikan mesin, menjaga kebersihan, membantu pelanggan, serta

menangani kebutuhan operasional lainnya. Pegawai tersebut diberikan pelatihan dasar mengenai penggunaan mesin cuci, dosis deterjen, penggunaan pengering, penanganan pakaian, serta etika pelayanan pelanggan. Hal ini sesuai dengan teori Hamali (2023) yang menyatakan bahwa pelatihan SDM diperlukan untuk meningkatkan keterampilan, kualitas kerja, dan kenyamanan pelanggan. Pegawai yang terampil cenderung memberikan pelayanan lebih baik dan mencegah kesalahan teknis dalam operasional.

Penelitian Hambali & Dinitri (2023) menunjukkan bahwa kualitas SDM yang baik memiliki hubungan positif dengan produktivitas dan kualitas layanan di industri laundry. Di Laundry Mutiara, sistem self-service membuat tugas pegawai lebih ringan karena pelanggan turut serta dalam proses pencucian sendiri. Hal ini memungkinkan

pegawai fokus pada tugas penting seperti perawatan mesin, kebersihan ruangan, dan pengawasan kualitas layanan. Lingkungan kerja yang nyaman, beban kerja yang proporsional, serta interaksi dengan pelanggan yang tidak terlalu intens turut mendukung kinerja pegawai. Dengan mempertimbangkan kompetensi pegawai, sistem kerja yang efisien, serta pelatihan yang memadai, aspek SDM Laundry Mutiara dinilai layak karena mampu mendukung operasional usaha secara optimal.

### Kelayakan Keuangan

Dalam memulai usaha jasa seperti laundry, perencanaan yang matang sangat diperlukan, khususnya dalam pengadaan peralatan dan perlengkapan operasional. Terdapat susunan rincian biaya investasi awal yang dapat menjadi acuan dalam menyiapkan modal usaha sebagai berikut

Tabel 1.1 Biaya Pendapatan

Tahun	Pendapatan Bulanan (Rp)	Pendapatan Tahunan (Rp)
2018	24.000.000	288.000.000
2019	27.000.000	324.000.000
2020	28.800.000	345.600.000
2021	25.500.000	306.000.000
2022	27.600.000	331.200.000
2023	28.800.000	345.600.000
2024	27.900.000	334.800.000
2025	30.000.000	360.000.000

Tabel 1.2 Biaya Operasional

Tahun	Biaya Operasional Bulanan (Rp)	Biaya Operasional Tahunan (Rp)
2018	4.500.000	54.000.000
2019	4.770.000	57.240.000
2020	5.151.600	61.819.200
2021	5.409.180	64.910.160
2022	5.842.000	70.104.000
2023	6.085.000	73.020.000
2024	6.450.000	77.400.000
2025	6.708.000	80.496.000

Dalam analisis kelayakan investasi, perhitungan biaya variabel, biaya tetap, BEP, NPV, IRR, BCR, Payback Period, dan depresiasi sangat penting untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat dan efisien. Biaya variabel dan biaya tetap menjadi dasar dalam menghitung Break Even Point (BEP), yaitu titik di mana pendapatan total sama dengan total biaya, sehingga usaha tidak mengalami kerugian maupun keuntungan

### 1. NPV

Tahun	Investasi	Biaya Operasional	Total Cost	Benefit (pendapatan)	Net Benefit	DF 10%	Net Benefit DF 10%
0	297.615.500	-	297.615.500	-	(297.615.500)	1,000000	(297.615.500)
1(2018)	-	54.000.000	54.000.000	288.000.000	234.000.000	0,909091	212.727.294
2(2019)	-	57.240.000	57.240.000	324.000.000	266.760.000	0,826446	220.462.735
3(2020)	-	61.819.200	61.819.200	345.600.000	283.780.800	0,751314	213.208.488
4(2021)	-	64.910.160	64.910.160	306.000.000	241.089.840	0,683013	164.667.495
5(2022)	-	70.104.000	70.104.000	331.200.000	261.096.000	0,620921	162.119.989
6(2023)	-	73.020.000	73.020.000	345.600.000	272.580.000	0,564474	153.864.323
7(2024)	-	77.400.000	77.400.000	334.800.000	257.400.000	0,513158	132.086.869
8(2025)	-	80.496.000	80.496.000	360.000.000	279.504.000	0,466507	130.390.573
<b>TOTAL</b>	<b>538.989.360</b>	<b>836.604.860</b>	<b>2.635.200.000</b>	<b>2.096.210.640</b>			<b>1.389.527.766</b>

$$NB_t$$

$$NPV = \sum_{t=0}^8 (1 + i)^{-t} B_t - I_0$$

$$NPV = \sum_{t=1}^8 (1 + 0,1)^{-t} B_t - I_0 = 1.389.527.766 - 297.615.500$$

$$NPV = \text{Rp } 1.091.912.266$$

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh nilai NPV sebesar Rp 1.091.912.266, yang menunjukkan bahwa manfaat bersih yang diterima selama periode analisis jauh melampaui biaya investasi awal. Nilai NPV yang positif dan besar ini mengindikasikan bahwa usaha Laundry Mutiara mampu menciptakan nilai tambah bagi investor setelah seluruh arus kas didiskon pada tingkat 10%. Dengan demikian, proyek ini dinyatakan layak secara finansial karena memberikan keuntungan bersih yang signifikan sepanjang masa operasionalnya.

### 3. Net B/C

Tahun	Investasi	Biaya Operasional	Benefit (pendapatan)	Net Benefit	DF 10%	Net Benefit DF 10%
0	297.615.500	-	-	(297.615.500)	1,000000	(297.615.500)
1(2019)	-	54.000.000	288.000.000	234.000.000	0,909091	212.727.294
2(2019)	-	57.240.000	324.000.000	266.760.000	0,826446	220.462.735
3(2020)	-	61.819.200	345.600.000	283.780.800	0,751314	213.208.488
4(2021)	-	64.910.160	306.000.000	241.089.840	0,683013	164.667.495
5(2022)	-	70.104.000	331.200.000	261.096.000	0,620921	162.119.989
6(2023)	-	73.020.000	345.600.000	272.580.000	0,564474	153.864.323
7(2024)	-	77.400.000	334.800.000	257.400.000	0,513158	132.086.869
8(2025)		80.496.000	360.000.000	279.504.000	0,466507	130.390.573
<b>TOTAL</b>		<b>538.989.360</b>	<b>2.635.200.000</b>	<b>2.096.210.640</b>		<b>1.389.527.766</b>

$$Net B/C = \frac{\sum PV (NB_{(+)})}{\sum PV (NB_{(-)})}$$

$$Net B/C = \frac{1.389.527.766}{297.615.500} = 4,66$$

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh nilai Net Benefit/Cost (B/C) sebesar 4,66. Artinya, setiap Rp 1 biaya bersih yang dikeluarkan oleh usaha, mampu menghasilkan manfaat bersih sebesar Rp 4,66. Rasio ini menunjukkan bahwa manfaat bersih usaha Laundry Mutiara hampir lima kali lipat lebih besar dibandingkan total biaya yang dikeluarkan. Dengan nilai yang jauh di atas standar kelayakan (Net B/C > 1), usaha ini dinyatakan sangat efisien dan layak untuk dikembangkan.



**4. Gross B/C**

Tahun	Investasi	DF 10%	Benefit (pendapatan)	PV Benefit	PV Biaya Operasional	PV Investasi
0	297.615.500	1,000000	-	-	-	297.615.500
1(2018)	-	0,909091	288.000.000	261.818.208	49.090.914	-
2(2019)	-	0,826446	324.000.000	267.768.504	47.305.769	-
3(2020)	-	0,751314	345.600.000	259.654.118	46.445.630	-
4(2021)	-	0,683013	306.000.000	209.001.978	44.334.483	-
5(2022)	-	0,620921	331.200.000	205.649.035	43.529.045	-
6(2023)	-	0,564474	345.600.000	195.082.214	41.217.891	-
7(2024)	-	0,513158	334.800.000	171.805.298	39.718.429	-
8(2025)	-	0,466507	360.000.000	167.942.520	37.551.947	-
<b>TOTAL</b>			<b>2.635.200.000</b>	<b>1.738.721.876</b>	349.194.108	297.615.500

$$\begin{aligned}
 Gross B/C &= \frac{\sum_{i=1}^n B(i+r)^{-n}}{\sum_{i=1}^n C_i(i+r)^{-n}} \\
 Gross B/C &= \frac{\sum PV(Benefit)}{\sum PV (Total Cost)} \\
 Gross B/C &= \frac{1.738.721.876}{297.615.500 + 349.194.108} \\
 Gross B/C &= \frac{1.738.721.876}{646.809.608} \\
 Gross B/C &= 2,68
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh nilai Gross Benefit/Cost (Gross B/C) sebesar 2,68, yang berarti pendapatan kotor dari operasional usaha mencapai 2,68 kali lipat dari seluruh biaya operasional dan investasi. Dengan kata lain, usaha mampu menciptakan manfaat kotor yang lebih dari cukup untuk menutup biaya yang dikeluarkan. Nilai ini menunjukkan tingkat efisiensi yang tinggi dan menegaskan bahwa usaha Laundry Mutiara sangat layak untuk dijalankan.

**5. Profitability Ratio (PR)**

$$\begin{aligned}
 PR &= \frac{\sum_{i=1}^n B(i+r)^{-n}}{\sum_{i=1}^n C_i(i+r)^{-n}} \\
 PR &= \frac{PV (Benefit) - PV (Biaya Operasional)}{PV Investasi} \\
 PR &= \frac{1.738.721.876 - 349.194.108}{297.615.500} \\
 PR &= \frac{1.389.527.768}{297.615.500} \\
 PR &= 4,66
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh nilai PR sebesar 4,66, yang menunjukkan bahwa setiap Rp 1 investasi yang ditanamkan mampu menghasilkan manfaat bersih sebesar Rp 4,66. Nilai PR yang tinggi ini menandakan bahwa usaha Laundry Mutiara memiliki tingkat profitabilitas yang kuat. Dengan demikian, investasi pada usaha ini dapat dikategorikan sangat menguntungkan.

## 6. Payback Period (PP)

Tahun	Net Benefit (NB)	Kumulatif NB
0	(297.615.500)	(297.615.500)
1	234.000.000	(63.615.500)
2	266.760.000	203.144.500 balik modal

*Sisa Investasi Belum Tertutup*

$$PP = n + \frac{\text{Sisa Investasi Belum Tertutup}}{\text{Net Benefit Tahun Berikutnya}}$$

$$PP = 1 + \frac{63.615.500}{266.760.000}$$

$$PP = 1 + 0,23$$

$$PP = 1,23 \text{ Tahun}$$

$$PP = 1 \text{ Tahun } 3 \text{ Bulan}$$

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh Payback Period sebesar 1,23 tahun atau sekitar 1 tahun 3 bulan. Ini menunjukkan bahwa investasi awal sebesar Rp 297.615.500 dapat kembali dalam waktu yang sangat singkat. Periode pengembalian modal yang kurang dari dua tahun mengindikasikan bahwa usaha memiliki arus kas masuk yang stabil dan relatif cepat. Oleh karena itu, usaha Laundry Mutiara dapat dikatakan memiliki risiko finansial yang rendah dan layak untuk dijalankan.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap usaha Laundry Mutiara, dapat disimpulkan bahwa usaha ini sangat layak dijalankan dari berbagai aspek, seperti pasar, teknis, manajemen, sumber daya manusia, dan keuangan. Dari sisi pasar, Laundry Mutiara memiliki peluang besar karena lokasinya yang strategis di kawasan pendidikan dan pemukiman padat. Jumlah pelanggan yang stabil, rata-rata 960 transaksi per bulan, menunjukkan adanya permintaan yang tinggi dan berkelanjutan terhadap layanan laundry, terutama di kalangan mahasiswa dan pekerja dengan aktivitas harian yang padat. Dari aspek teknis, usaha ini telah dilengkapi fasilitas dan peralatan yang memadai untuk mendukung operasional, seperti lima mesin cuci dan lima mesin pengering yang memungkinkan pelayanan yang efisien dan cepat sesuai kebutuhan konsumen modern. Lokasi usaha yang strategis dan mudah diakses semakin memperkuat kelayakan teknisnya.

Aspek manajemen menunjukkan bahwa usaha ini dikelola dengan struktur organisasi yang sederhana namun efektif. Pembagian tugas dilakukan



secara jelas, mekanisme operasional berjalan dengan baik, serta terdapat pengawasan dalam hal kualitas layanan. Sistem layanan self-service juga menjadi inovasi yang meningkatkan efisiensi kerja serta mengurangi ketergantungan pada tenaga kerja. Dari aspek sumber daya manusia, Laundry Mutiara memiliki tenaga kerja operasional yang memadai sesuai kebutuhan layanan. Pegawai yang terampil dalam mengoperasikan peralatan dan melayani pelanggan turut mendukung kualitas layanan serta kenyamanan pelanggan.

Dari aspek keuangan, usaha menunjukkan hasil yang sangat positif. Nilai NPV sebesar Rp 1.091.912.266, Net B/C sebesar 4,66, Gross B/C sebesar 2,68, dan Profitability Ratio sebesar 4,66 membuktikan bahwa manfaat finansial yang diperoleh jauh lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Payback Period selama 1,23 tahun (sekitar 1 tahun 3 bulan) menunjukkan bahwa modal dapat kembali dalam waktu relatif cepat dan risiko finansial berada pada tingkat rendah. Secara keseluruhan, hasil analisis menunjukkan bahwa Laundry Mutiara sangat layak dijalankan karena memenuhi syarat kelayakan dalam seluruh aspek yang dianalisis. Seluruh

aspek yang dianalisis memperlihatkan bahwa Laundry Mutiara memiliki prospek yang sangat baik, risiko rendah, dan mampu memberikan keuntungan signifikan dalam jangka panjang. Dengan demikian, usaha ini layak dipertahankan dan berpotensi besar untuk dikembangkan lebih lanjut serta meningkatkan skala pelayanan di masa mendatang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arifah, Nuning al, and Dwi Novaria Misidawati. 2024. "Analisis Pasar Dan Strategi Pemasaran Dalam Studi Kelayakan Bisnis." *Journal of Management, Economics, and Entrepreneur* 3 (1): 20–31.
- Dupe, B. P. Analisis Kelayakan Usaha Laundry Self-Service: Studi Kasus Buah Hati Laundry.
- Ida Handayani Siregar. (2023). ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS PADA USAHA LAUNDRY DI A FAMILY LAUNDRY KELURAHAN SIHITANG KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA. *Ekonomi Syariah*, 1–1.
- Imron, A. A., Syakila, D. A., & Afriyeni, P. (2025). Analisis Studi Kelayakan Bisnis Pada UMKM Namiyah Gif Ditinjau Dari Aspek Pasar Dan Pemasaran, Aspek Sumber Daya Manusia, Aspek Manajemen Dan Aspek Teknis Dan Teknologi. *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara*, 1(6), 450-455.
- Kadek Arianton, Made Ary Meitriana, and Iyus Ahmad Haris. 2017. "Studi Kelayakan Usaha Budidaya Rumput Laut Pada Kelompok Bina Karya Di Desa Patas, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng." *Jurnal Pendidikan Ekonomi* 11 (2): 573–82.
- Marhaban, H., & Pratiwi, I. I. (2019). ANALISIS KELAYAKAN USAHA LAUNDRY (Studi Kasus: Chitra Laundry di Gagak Sipat, Ngemplak, Boyolali) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Mawardi, I., & Amanulloh, U. (2024). Analisis Kelayakan Bisnis terhadap Aspek Ekonomi Sosial pada Usaha Crown Laundry Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Pabean Kecamatan Sedati Sidoarjo). *Journal of Islamic Economics Studies and Practices*, 3(2), 156-164.
- Muthia Syahrani Hsb, R., & Latiful fatih, M. (2022). Analisis Studi Kelayakan Bisnis Dalam Aspek Produksi. *VISA: Journal of Visions and Ideas*, 2(2).
- Putri, A., Putri, D. N., Suteja, S. A., Nurizkita, N. A., Sinaga, A. R., Dewi, F. R., ... & Rahmawati, N. (2025). Analisis Kelayakan Usaha UMKM Laundry "Seuseuhan". *PPIMAN Pusat Publikasi Ilmu Manajemen*, 3(3), 146-158.
- Rohman, A., & Fitria, L. (2024). Analisis Kelayakan Bisnis Pada Usaha Laundry "Waz Wuz Madura" Ditinjau Dari Aspek Pasar, Teknis, Keuangan, Manajemen Dan Sdm. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6).
- Sari, I. E., Lisdianti, N., & Astuti, D. (2025). Analisis Kelayakan Bisnis Pada Usaha Laundry Express Antar Jemput. *Journal of Business Economics and Management| E-ISSN: 3063-8968*, 1(3), 364-368.
- Setyani, C. N., & Rohman, A. (2024). Analisis aspek teknis dan keuangan pada kelayakan usaha agen gas lpg nur surabaya. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6).
- Tsamrotur Rofa, Rizki Meilani, A., Mija Hasibuan, N., & Kurnia Nasution, A. (2022). Analisis Aspek Pemasaran Dalam Studi Kelayakan Bisnis. 1(2).
- Zainal Ilmi. (2021). Potret Aspek Pasar dan Pemasaran untuk BUMDes 'Karya Mandiri' (Desa Sepakat, Kabupaten Kutai Kartanegara). *Pustaka Mitra*, 1(1), 43–48