

# PERANCANGAN DAN PENILAIAN KELAYAKAN PENGEMBANGAN BISNIS PARKING LAUNDRY SECARA ONLINE DAN OFFLINE

Oleh:  
Calista Dwi Lestari<sup>1)</sup>  
Endang Chumaidiyah<sup>2)</sup>  
Sinta Aryani<sup>3)</sup>  
Universitas Telkom, Bandung<sup>1,2,3)</sup>  
*E-mail:*  
[calistadwilestari@gmail.com](mailto:calistadwilestari@gmail.com)<sup>1)</sup>  
[endangcn@gmail.com](mailto:endangcn@gmail.com)<sup>2)</sup>  
[sintatelu@telkomuniversity.ac.id](mailto:sintatelu@telkomuniversity.ac.id)<sup>3)</sup>

## ABSTRACT

*Parking Laundry is a laundry business located in the city of Depok, which was established on February 10, 2020. Parking Laundry revenue is continuously increasing, and currently, there are two Parking Laundry branches in the city of Depok. In the second branch of Parking Laundry, there was a delay in the laundry completion process caused by several factors, namely the undisciplined workforce, not estimating the availability of raw materials, fuel, and packaging, as well as a limited laundry area. Business development is a solution that will be adapted to solve problems. Business development is carried out online and offline. The design and feasibility assessment of the business development is carried out to inform the owner on whether the business development is feasible. The design and feasibility assessment are carried out by considering market, technical, and financial aspects. Based on the design results, a feasibility assessment was carried out using the NPV, IRR, and PP methods. The results of the feasibility assessment, namely for the NPV value of Rp 133.954.523, for the IRR value of 26%, and the time required for return on investment (PP) is 2,88 years. Based on the results of the feasibility calculation with the three methods, the development of the Parking Laundry business is feasible to do. Parking Laundry business development is sensitive to the decline in order by 13,46%, a reduction in selling prices by 16,83%, and an increase in labor salaries by 31,49%.*

***Keywords: Feasibility Analysis, NPV, IRR, PP, Sensitivity Analysis***

## ABSTRAK

Parking Laundry adalah usaha laundry yang berada di kota Depok yang didirikan pada 10 Februari 2020. Pendapatan Parking Laundry selalu mengalami peningkatan, dan saat ini sudah ada dua cabang Parking Laundry di kota Depok. Pada cabang kedua Parking Laundry terjadi keterlambatan dalam proses penyelesaian laundry, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu tenaga kerja tidak disiplin, tidak mengestimasi ketersediaan bahan baku, bahan bakar, dan packaging, serta area laundry yang terbatas. Pengembangan bisnis merupakan solusi yang akan diadaptasi dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Pengembangan bisnis dilakukan secara online dan offline. Perancangan dan penilaian kelayakan dari pengembangan bisnis dilakukan untuk memberikan informasi kepada pemilik apakah pengembangan bisnis layak untuk dilakukan. Perancangan dan penilaian kelayakan dilakukan dengan mempertimbangkan aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Berdasarkan hasil rancangan, dilakukan penilaian kelayakan dengan

menggunakan metode NPV, IRR, dan PP Hasil dari penilaian kelayakan, yaitu untuk nilai NPV sebesar Rp 133.954.523, untuk nilai IRR sebesar 26%, dan waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi (PP) adalah 2,88 tahun. Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan dengan ketiga metode tersebut, pengembangan bisnis Parking Laundry layak untuk dilakukan. Pengembangan bisnis Parking Laundry sensitif di penurunan demand sebesar 13,46%, penurunan harga jual sebesar 16,83%, dan peningkatan gaji tenaga kerja sebesar 31,49%.

**Kata kunci: Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PP, Analisis Sensitivitas**

## 1. PENDAHULUAN

Pandemi COVID – 19 memberikan dampak kepada berbagai aspek kehidupan. Semua kegiatan menjadi lebih terbatas dan diutamakan dilakukan dari rumah. Hal ini menyebabkan beberapa bisnis, tak terkecuali UMKM, mengalami penurunan permintaan atau bahkan menutup bisnisnya. Namun dengan banyaknya UMKM yang mengalami gulung tikar dan permintaan menurun, tidak menutup peluang usaha UMKM untuk terus berkembang. Sebagai contoh jumlah UMKM di kota Depok selalu meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2019-2021, UMKM di kota Depok mengalami peningkatan sebesar 6% setiap tahunnya. Jenis usaha kuliner, makanan, dan jasa/lainnya merupakan jenis usaha dengan jumlah terbanyak (Dinas Koperasi dan Usaha Kecil, 2021). Ketiga jenis usaha tersebut merupakan jenis usaha yang paling dibutuhkan baik di masa pandemi ataupun tidak. Salah satu jenis usaha jasa yang tetap dibutuhkan adalah *laundry*.

Pada masa pandemi saat ini, masyarakat semakin memprioritaskan kebersihan dan kesehatan dan menuntut pakaiannya untuk bersih dan terbebas dari kuman, bakteri, dan virus. Pada proses *laundry* pakaian, digunakan *high concentrate* deterjen. Selain itu, proses pengeringan dengan mesin pengering dilakukan pada suhu 70 derajat dan saat proses setrika dengan setrika uap dilakukan pada suhu 80 derajat. Sehingga proses ini memastikan bahwa bakteri dan virus yang menempel pada pakaian akan mati. Sebelum pandemi terjadi, *laundry*

sudah dibutuhkan oleh masyarakat karena pada era saat ini pasangan suami istri bekerja, yang menyebabkan pekerjaan rumah seperti mencuci pakaian tidak sempat untuk dilakukan karena tidak memiliki waktu. Tidak hanya masyarakat, berbagai industri seperti perhotelan, rumah sakit, dan *food and beverage* juga membutuhkan jasa *laundry*. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jasa *laundry* sangat dibutuhkan baik di saat pandemi atau pun tidak.

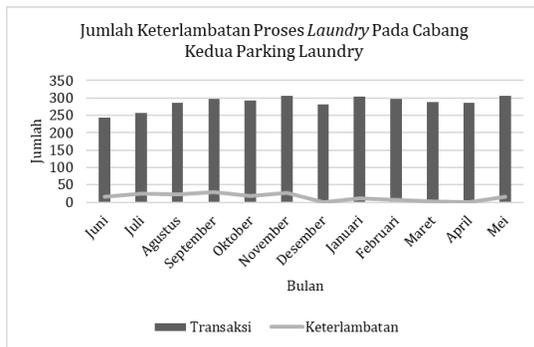
Usaha *laundry* atau binatu adalah usaha yang menyediakan jasa dalam mencuci dan menyetrika pakaian yang kotor sehingga dapat digunakan kembali (Santoso, 2020). Parking Laundry adalah usaha *laundry* yang berada di kota Depok yang didirikan pada 10 Februari 2020. Semenjak berdiri, pendapatan Parking Laundry selalu mengalami peningkatan dan saat ini sudah berdiri dua cabang di kota Depok. Seperti yang dapat dilihat pada Gambar 1 yaitu pendapatan perbulan cabang pertama Parking Laundry dari bulan Juni 2021 sampai bulan Mei 2022 berikut.



**Gambar 1.** Pendapatan Cabang Pertama Parking Laundry

(Sumber: Parking Laundry)

Untuk cabang kedua sama seperti cabang pertama Parking Laundry mengalami peningkatan sejak awal berdiri. Akan tetapi, pada cabang kedua Parking Laundry terjadi keterlambatan dari penyelesaian *laundry*. Data keterlambatan penyelesaian proses *laundry* pada bulan Juni 2021-Mei 2022 dapat dilihat pada Gambar 2 berikut.



**Gambar 2.** Jumlah Keterlambatan Proses Laundry Pada Cabang Kedua Parking Laundry

(Sumber: Parking Laundry)

Keterlambatan proses *laundry* yang dimaksud adalah keterlambatan dalam penyelesaian proses *laundry* yang bisa selesai dalam waktu satu hari setelah barang masuk atau paling lambat satu hari sebelum tenggang waktu penyelesaian, akan tetapi hal tersebut tidak selalu tercapai sehingga terjadi penumpukan pengerjaan *laundry*. Keterlambatan proses *laundry* terjadi karena beberapa faktor yaitu tenaga kerja tidak disiplin, tidak mengestimasi ketersediaan bahan baku, dan area *laundry* terbatas.

Solusi yang akan dilakukan yaitu perancangan pengembangan usaha dipilih karena perlu dilakukan perluasan area dan penambahan mesin agar tidak terjadi keterlambatan proses *laundry*. Selain itu pengerjaan *laundry* dapat dialihkan ke cabang ketiga serta pasar yang disasar juga ikut meluas sehingga pendapat pemilik meningkat. Pada kecamatan Sukmajaya potensi dari *demand* tinggi karena jumlah penduduk di kecamatan Sukmajaya

merupakan jumlah penduduk tertinggi kedua di kota Depok seperti yang diuraikan pada Tabel 1 berikut.

**Tabel 1.** Jumlah Penduduk per Kecamatan di Kota Depok Tahun 2019 dan 2020

Kecamatan	2019	2020
Sawangan	150.935	178.901
Bojongsari	117.353	135.718
Pancoran Mas	232.418	244.909
Cipayung	150.156	171.498
Sukmajaya	248.015	252.518
Cilodong	150.309	168.208
Cimanggis	234.134	251.901
Tapos	242.562	263.417
Beji	155.546	171.704
Limo	90.976	115.772
Cinere	85.330	101.789
<b>Kota Depok</b>	<b>1.857.734</b>	<b>2.056.335</b>

(Sumber: BPS Kota Depok)

Pengembangan bisnis yang dilakukan yaitu membuka cabang baru dan dilakukan penggunaan *Whatsapp Business* untuk membantu komunikasi dengan pelanggan serta aplikasi *POS* seperti Majoo untuk membantu pembukuan keuangan Parking Laundry. Namun sebelum cabang ketiga dibuka dan *Whatsapp Business* serta aplikasi *POS* digunakan, perlu diidentifikasi apakah hal-hal tersebut layak dilakukan yang dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial serta historis dari kedua cabang Parking Laundry.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### Studi Kelayakan

Studi Kelayakan adalah suatu studi yang menilai atau mempelajari suatu proyek atau usaha yang akan dijalankan atau dilakukan untuk menentukan kelayakan dari usaha tersebut (Kasmir & Jakfar, 2013)

### Aspek Pasar

Aspek pasar digunakan untuk melihat potensi peluang usaha yang akan dijalankan, diinginkan atau tidak di pasar, antara lain mengukur seberapa besar peluang pasar

dalam menjalankan usaha, segmentasi pasar, target pasar, struktur pasar, berapa lama produk yang ditawarkan dapat bertahan di pasar, ukuran pasar, pertumbuhan pasar, serta strategi dalam menghadapi pesaing dan pangsa pasar (Kotler & Keller, 2016).

### Aspek Teknis

Aspek teknis adalah aspek yang merencanakan spesifikasi teknis dari kebutuhan perancangan usaha yang akan dibangun, seperti sarana, prasana, dan peralatan (Chumaidiyah, 2021). Aspek teknis menilai kesiapan suatu proyek atau usaha sebelum dijalankan, seperti perencanaan lokasi, penentuan tata letak (*layout*), perencanaan pengadaan peralatan, dan proses sistem produksi (Kasmir & Jakfar, 2013).

### Aspek Finansial

Aspek finansial berfungsi untuk membantu suatu usaha dalam menentukan biaya untuk mendukung usahanya, yang meliputi pendapatan, biaya modal kerja, dan kebutuhan dana (Azis, Trisno, & Kustija, 2020).

#### a. Payback Period (PP)

*Payback period* digunakan untuk mengetahui berapa lama (tahun) suatu usaha dapat mengembalikan investasi (modal) yang dikeluarkan di awal atau perbandingan antara biaya investasi modal dan waktu arus kas dalam satuan waktu (Rahardja, Chumaidiyah, & Tripiawan, 2019). Jika nilai *payback period* < umur investasi, maka usaha dikatakan layak. Persamaan berikut merupakan rumus dari *payback period*.

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih/Tahun}} \times 1 \text{ tahun} \quad (1)$$

#### b. Net Present Value (NPV)

Metode *NPV* adalah metode yang menghitung selisih antara nilai investasi

pada masa ini dengan nilai sekarang dari penerimaan kas bersih yang akan diterima di masa yang akan datang (Wiratama, 2020). Jika nilai *NPV* positif, maka usaha dikatakan layak. Persamaan berikut merupakan rumus dari *net present value*.

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0 \quad (2)$$

#### c. Internal Rate of Return (IRR)

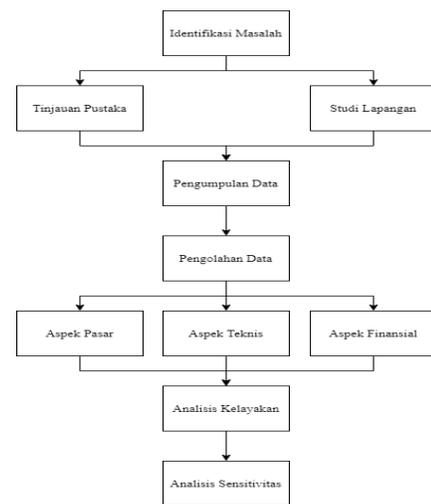
*Internal Rate of Return (IRR)* adalah tingkat bunga yang dapat digunakan untuk menyamakan nilai investasi saat ini berdasarkan pendapatan yang diharapkan dengan total nilai sekarang untuk masa depan (Wulandari, Chumaidiyah, & Hasun, 2019). Persamaan berikut merupakan rumus dari *internal rate of return*.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} [i_2 - i_1] \quad (3)$$

### Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas adalah besarnya relatif suatu perubahan dalam satu atau beberapa faktor yang akan menetapkan keputusan di antara alternatif (Soraya, Hadi, Chumaidiyah, & Tripiawan, 2017).

## 3. METODE PENELITIAN



Gambar 3. Metode Penelitian

Gambar 3 menjelaskan metode yang dilakukan dalam penelitian untuk menganalisis kelayakan dari pengembangan usaha Parking Laundry. Hal pertama yang dilakukan yaitu identifikasi masalah. Masalah yang teridentifikasi yaitu keterlambatan proses *laundry* cabang kedua karena berbagai faktor salah satunya area *laundry* yang terbatas. Sehingga perlu dilakukan perluasan area *laundry* dan penambahan mesin. Setelah masalah diidentifikasi, dilakukan tinjauan pustaka dan studi lapangan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan untuk penelitian. Setelah data terkumpul, data diolah dan dibagi berdasarkan aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Kemudian dilakukan analisis kelayakan untuk memberikan informasi kepada pemilik kelayakan dari pengembangan usaha. Analisis sensitivitas dilakukan untuk melihat tingkat sensitivitas dari hasil penelitian di berbagai faktor.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### Aspek Pasar

Aspek pasar diperoleh dengan menyebarkan 100 kuesioner kepada rumah tangga yang ada di kecamatan Sukmajaya, Depok. Dari hasil kuesioner, didapatkan informasi berupa pasar potensial dan pasar tersedia. Informasi-informasi tersebut digunakan untuk menentukan pasar sasaran dan memperkirakan *demand* untuk lima tahun kedepan.

##### a. Pasar Potensial

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada 100 orang responden yang tinggal di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok didapatkan hasil pasar potensial untuk pengembangan usaha Parking Laundry tertera pada Tabel 2 berikut.

**Tabel 2.** Pasar Potensial

<i>Laundry</i>			
Pakaian Kiloan	Sepatu	Karpets	Helm
98%	93%	93%	80%

##### b. Pasar Tersedia

Hasil dari penyebaran kuesioner menghasilkan informasi berupa minat atau kesediaan responden dalam menggunakan jasa yang ditawarkan oleh cabang ketiga Parking Laundry. Sehingga didapatkan hasil pasar tersedia untuk pengembangan usaha Parking Laundry tertera pada Tabel 3 berikut.

**Tabel 3.** Pasar Tersedia

<i>Laundry</i>			
Pakaian Kiloan	Sepatu	Karpets	Helm
88,78%	88,17%	90,32%	93,75%

##### c. Pasar Sasaran

Pasar sasaran ditentukan dengan mempertimbangkan kompetitor dan data historis dari dua cabang pertama Parking Laundry. Pasar sasaran merupakan rata-rata dari data historis penjualan tahun pertama kedua cabang pertama Parking Laundry. Sehingga didapatkan besar untuk pasar sasaran pengembangan usaha Parking Laundry tertera pada Tabel 4 berikut.

**Tabel 4.** Pasar Sasaran

<i>Laundry</i>			
Pakaian Kiloan	Sepatu	Karpets	Helm
88,78%	88,17%	90,32%	93,75%

##### d. Proyeksi *Demand*

Proyeksi *demand* untuk tahun pertama didapatkan dengan cara menghitung rata-rata dari data penjualan tahun pertama dua cabang pertama. Peningkatan *demand* setiap tahunnya disesuaikan dengan peningkatan rumah tangga di kecamatan Sukmajaya sebesar 1,38%.

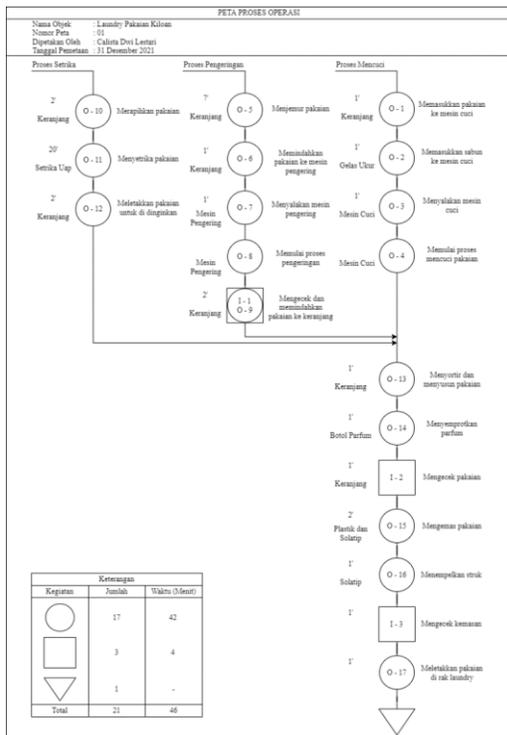
**Tabel 5. Proyeksi Demand**

Tahun	Laundry			
	Pakaian (kg)	Sepatu (pasang)	Karpet (pcs)	Helm (pcs)
2023	30.577	123	87	31
2024	30.997	125	89	32
2025	31.423	127	91	33
2026	31.855	129	93	34
2027	32.293	131	95	35

**Aspek Teknis**

Pada aspek teknis dihitung kebutuhan akan tenaga kerja, peralatan, dan lokasi untuk operasional pengembangan bisnis Parking Laundry untuk lima tahun. Perhitungan untuk aspek teknis berdasarkan proyeksi demand yang sudah dihitung di aspek pasar.

Pada Parking Laundry terdapat enam kegiatan yaitu proses penerimaan barang secara *offline* dan *online*, pengambilan barang secara *offline* dan *online*, laundry pakaian kiloan, laundry sepatu, laundry karpet, dan laundry helm. Berikut merupakan *operation process chart* dari proses pengerjaan laundry pakaian kiloan.



**Gambar 4. OPC Laundry Pakaian Kiloan**

Waktu untuk setiap kegiatan yang ada terjadi pada kegiatan operasional Parking Laundry diuraikan pada Tabel 6 berikut.

**Tabel 6. Waktu Proses Kegiatan**

Kegiatan	Waktu (Menit)
Proses penerimaan barang secara <i>offline</i>	5,5
Proses pengambilan barang secara <i>offline</i>	6
Proses penerimaan barang secara <i>online</i>	30,5
Proses pengambilan barang secara <i>online</i>	30
Laundry pakaian kiloan	46
Laundry sepatu	22
Laundry karpet	54
Laundry helm	24

Parking Laundry beroperasi setiap hari dari pukul 08.00 – 21.00. Waktu kerja efektif untuk seorang tenaga kerja dapat dilihat pada Tabel 7 berikut.

**Tabel 7. Waktu Efektif Kerja Tenaga Kerja**

Keterangan	Jumlah	Satuan
Jam kerja	7	Jam/Hari
	420	Menit/Hari
Hari kerja	24	Hari/Bulan
Waktu Kerja	10.080	Menit/Bulan

Untuk perkiraan transaksi diperoleh dari proyeksi *demand* (

Tabel 5) dibagi dengan enam kilogram dengan asumsi pelanggan sekali transaksi melakukan *laundry* pakaian sebanyak enam kilogram. Proyeksi jumlah transaksi untuk lima tahun ke depan diuraikan pada Tabel 8 berikut.

**Tabel 8.** Proyeksi Jumlah Transaksi

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------

Tabel 5). Untuk mendapatkan jumlah kebutuhan tenaga kerja, dilakukan perhitungan dengan cara membagi waktu proses dengan waktu kerja efektif tenaga kerja (Tabel 7). Perhitungan untuk mendapat jumlah kebutuhan tenaga kerja setiap posisi admin diuraikan pada Tabel 9 berikut.

**Tabel 9.** Perhitungan Kebutuhan Tenaga Kerja

Tahun	2023	2024	2025	2026	2027
Waktu Proses Admin (menit)	5.841	5.922	6.002	6.084	6.169
Waktu Kerja Efektif (menit)	10.080				
<b>Total Admin</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Tahun	2023	2024	2025	2026	2027
Waktu Proses Kurir (menit)	9.453	9.582	9.712	9.846	9.983
Waktu Kerja Efektif (menit)	10.080				
<b>Total Kurir</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Tahun	2023	2024	2025	2026	2027
Waktu Proses Pegawai Cuci (menit)	20.220	21.849	22.126	22.403	22.680
Waktu Kerja Efektif (menit)	10.080				
<b>Total Pegawai Cuci</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Peralatan yang dibutuhkan untuk pengembangan usaha Parking Laundry antara lain mesin cuci, mesin pengering, setrika uap, timbangan, mesin perontok debu karpet, mesin penyikat karpet, pel karet, vakum ekstraktor, meja setrika, meja kasir, rak *laundry*, tiang jemuran, kipas, gelas ukur, botol parfum, kabel roll, *shoe saddle*, keranjang baju, *hanger*, selang, motor, *tablet android*, *standee neo*, dan *printer mobile*. Peralatan-peralatan ini menjadi investasi awal untuk pengembangan bisnis Parking Laundry.

425	431	437	443	449
-----	-----	-----	-----	-----

Waktu proses posisi admin dan kurir didapatkan dengan mengalikan waktu kegiatan (Tabel 6) dengan proyeksi jumlah transaksi (Tabel 8). Waktu proses posisi pegawai cuci didapatkan dengan mengalikan waktu kegiatan (Tabel 6) dengan proyeksi *demand* (

Biaya dari pembelian peralatan merupakan biaya investasi dari pengembangan bisnis Parking Laundry.

Untuk lokasi pengembangan usaha Parking Laundry berada di Jalan Sentosa Raya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok dengan ukuran 15 x 3 meter. Pemilihan lokasi ini dilakukan dengan mempertimbangkan keinginan pemilik yaitu dekat dari rumah pemilik agar mudah dilakukan pengawasan. Selain itu, lokasi tersebut juga dikelilingi oleh pemukiman warga dan berada di pinggir jalan raya sehingga memiliki akses yang mudah dan cocok untuk dijadikan sebagai tempat usaha *laundry*.

### Aspek Finansial

Pada aspek finansial data-data dari aspek teknis diolah dan dipaparkan dalam berbagai macam laporan keuangan, yaitu laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan neraca. Selanjutnya dilakukan penilaian kelayakan dengan menggunakan metode *NPV*, *IRR*, dan *PP*. Setelah dilakukan penilaian kelayakan, dihitung sensitivitas hasil rancangan pengembangan bisnis Parking Laundry di beberapa faktor.

Biaya operasional merupakan penjumlahan dari biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan operasional Parking Laundry seperti beban air dan beban listrik. Biaya operasional meningkat setiap tahunnya sesuai dengan proyeksi *demand* (

Tabel 5) yang meningkat setiap tahun. Total untuk biaya operasional pengembangan bisnis Parking Laundry dapat dilihat pada Gambar 5 berikut.



**Gambar 5.** Biaya Operasional

dana akan dipenuhi oleh pemilik dengan modal pribadi tanpa pinjaman bank. Rincian kebutuhan dana pembukaan cabang ketiga Parking Laundry diuraikan pada Tabel 10 berikut.

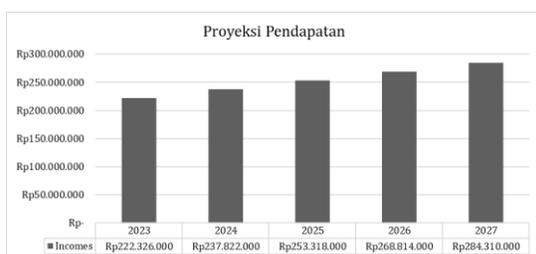
**Tabel 10.** Kebutuhan Dana

<i>Fixed Investment</i>	Rp 81.326.810
<i>Working Capital</i>	Rp 42.345.290
<b>Total</b>	Rp 123.672.100

Pendapatan pengembangan bisnis Parking Laundry merupakan hasil dari perkalian proyeksi *demand* (

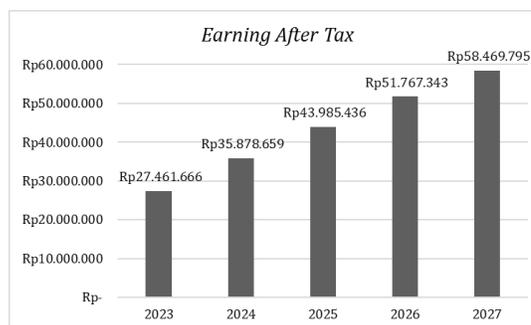
#### Kebutuhan Dana

Tabel 5) dengan harga jual. Untuk harga jual setiap tahunnya meningkat sebesar Rp 500 untuk setiap jenis jasa sesuai dengan ketentuan dari pemilik. Proyeksi pendapatan dari pengembangan bisnis Parking Laundry dapat dilihat pada Gambar 6 berikut.



**Gambar 6.** Proyeksi Pendapatan

Labarugi menggambarkan kondisi keuangan suatu bisnis pada periode tertentu. Dari hasil laporan labarugi dihasilkan informasi *earning after tax*. Informasi tersebut memperlihatkan apakah usaha yang dijalankan mengalami keuntungan atau kerugian. Proyeksi *earning after tax* dari pengembangan bisnis Parking Laundry dapat dilihat pada Gambar 7 berikut.



**Gambar 7.** *Earning After Tax*

Laporan arus kas menggambarkan perputaran kas yang masuk dan keluar dari hasil kegiatan suatu bisnis. Proyeksi arus kas pengembangan bisnis Parking Laundry disusun dengan data pemasukan dan pengeluaran dari tahap perencanaan sampai operasional bisnis untuk lima tahun ke depan.

Laporan neraca adalah laporan yang berisi mengenai aset, kewajiban (utang), dan ekuitas perusahaan pada periode tertentu. Nilai aset dan nilai kewajiban dan ekuitas harus sama atau seimbang (*balance*) pada

laporan neraca. Laporan neraca dari pengembangan bisnis Parking Laundry menunjukkan bahwa nilai aset dan nilai kewajiban dan ekuitas seimbang, maka dapat disimpulkan bahwa perhitungan keuangan untuk pengembangan bisnis Parking Laundry sudah benar.

Perhitungan kelayakan dilakukan dengan menggunakan metode *NPV*, *IRR*, dan *PP*. Data-data yang digunakan untuk menghitung kelayakan pembukaan cabang

Hasil dari perhitungan kelayakan yaitu nilai *NPV* > 0 atau positif, nilai *IRR* > *interest rate*, dan nilai *PP* < umur investasi. Sehingga, pengembangan bisnis Parking Laundry layak untuk dilakukan.

### Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui apakah perubahan-perubahan yang mungkin terjadi di masa mendatang pada faktor tertentu mempengaruhi nilai dari suatu bisnis. Analisis sensitivitas pada perancangan pengembangan bisnis Parking Laundry dilakukan pada beberapa faktor yaitu penurunan *demand*, penurunan harga jual, dan peningkatan gaji tenaga kerja. Hasil dari perhitungan tingkat sensitivitas dari berbagai faktor diuraikan pada Tabel 12 berikut.

**Tabel 12.** Hasil Perhitungan Tingkat Sensitivitas

Penurunan <i>demand</i>	13,46%
Penurunan harga jual	16,83%
Peningkatan gaji tenaga kerja	31,49%

## 5. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, pasar sasaran berdasarkan hasil perhitungan rata-rata dari data historis kedua cabang, dimana didapatkan hasil untuk pasar sasaran *laundry* pakaian kiloan yaitu 30.577-kilogram, *laundry* sepatu sebanyak 123 pasang, *laundry* karpet sebanyak 87 pcs, dan *laundry helm*

ketiga Parking Laundry menggunakan data yang sudah diolah pada laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan neraca. Hasil dari perhitungan kelayakan dengan menggunakan metode *NPV*, *IRR*, dan *PP* diuraikan pada Tabel 11 berikut.

**Tabel 11.** Hasil Perhitungan Kelayakan

<i>Interest Rate</i>	8,25%
<i>NPV</i>	Rp 133.954.523
<i>IRR</i>	26%
<i>PP</i>	2,88 tahun

sebanyak 31 pcs. Untuk proyeksi *demand* tahun pertama merupakan pasar sasaran, dan proyeksi *demand* untuk setiap tahunnya mengalami peningkatan sebesar 1,38% sesuai dengan peningkatan jumlah rumah tangga di kecamatan Sukmajaya. Pada aspek teknis dilakukan perhitungan untuk menghitung kebutuhan tenaga kerja dan didapatkan hasil untuk tenaga kerja sebanyak lima orang untuk kegiatan operasional selama lima tahun. Hasil perhitungan kelayakan dari pengembangan bisnis Parking Laundry didapatkan nilai *NPV* sebesar Rp 133.954.523, nilai *IRR* sebesar 26%, dan nilai *PP* sebesar 2,88 tahun. Sehingga disimpulkan bahwa pengembangan bisnis Parking Laundry layak untuk dilakukan.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Azis, M., Trisno, B., & Kustija, J. (2020). Feasibility analysis of DMSY cubicle in Dago Pakar. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 1-7.
- BPS Kota Depok. (2020). *Kota Depok Dalam Angka 2020*. Depok: BPS Kota Depok. Retrieved from <https://depokkota.bps.go.id/publication/2020/04/27/da037430139d72debfcf34e8/kota-depok-dalam-angka-2020.html>
- BPS Kota Depok. (2021). *Kota Depok Dalam Angka 2021*. Depok: BPS Kota

- Depok. Retrieved from <https://depokkota.bps.go.id/publication/2021/02/26/1f4ca1f1239982119750a6b8/kota-depok-dalam-angka-2021.html>
- Chumaidiyah, E. (2021). *Analisis dan Perancangan Perusahaan Jilid 1 Studi Kelayakan Peluang Bisnis Digital, dan Studi Pasar*. Bandung: Tel-U Press.
- Kasmir, & Jakfar. (2013). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Predana Media Group.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management, 15th Edition*. London: Pearson Education, Inc.
- Rahardja, A., Chumaidiyah, E., & Tripiawan, W. (2019). Feasibility Analysis on the Development of Steel Sheet Zinc Plated and Galvalum Production Factory PT. S Steel. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 1-6.
- Santoso, H. (2020). Sistem Informasi Geografis Pemetaan Mitra Pengguna Aplikasi Laundry di PT Tenten Digital Indonesia Berbasis Web dan Mobile. *SISTEMASI: Jurnal Sistem Informasi*, 9, 457-467.
- Soraya, N., Hadi, R., Chumaidiyah, E., & Tripiawan, W. (2017). Feasibility study analysis for multi-function dual energy oven (case study: tapioca crackers small medium enterprise). *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 1-8.
- Wiratama, D. H. (2020). Feasibility Analysis of Investment Assets For Business Development In The Calculation of Capital Budgeting In Surabaya UD Rahayu. *International Journal of Education and Social Science*, 16-27.
- Dinas Koperasi dan Usaha Kecil. (2021, September 16). *Jumlah Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Berdasarkan Kabupaten/Kota dan Kategori Usaha di Jawa Barat*. Retrieved from Open Data Jabar: <https://opendata.jabarprov.go.id/id/dataset/jumlah-usaha-mikro-kecil-menengah-umkm-berdasarkan-kabupatenkota-dan-kategori-usaha-di-jawa-barat>
- Wulandari, P. A., Chumaidiyah, E., & Hasun, F. (2019). Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha RDA Hijab Dengan Penjualan Secara Online dan Offline. *Jurnal Mitra Manajemen*, 859-872.