

ABSTRAK

Dewasa ini banyak dibuka bisnis – bisnis pencucian, seperti *laundry* ataupun *dry & clean*. Selain jasa pencucian *laundry* dan *dry & clean*, terdapat juga jenis jasa pencucian yang biasa disebut *washing*. Jasa pencucian *washing* ini biasanya dipakai oleh pabrik – pabrik garmen ataupun tekstil dan juga digunakan oleh hotel – hotel. Permintaan akan jasa pencucian *washing* ini saat ini sedang berkembang di Semarang. Hal ini dilatar belakangi oleh adanya efisiensi dalam bisnis garmen dan hotel. Jasa pencucian (*washing*) perusahaan garmen berguna untuk mengubah corak kain sesuai dengan keinginan pelanggan dan juga dapat mencuci seperti halnya pencucian biasa, sedangkan pencucian hotel berguna untuk membersihkan, merapikan dan melembutkan kain seperti halnya pencucian biasa. Berdasarkan penelitian pendahuluan yang dilakukan melalui pembicaraan dengan pemilik perusahaan garmen dan hotel di daerah sekitar Ungaran, Solo, Sukoharjo dan Semarang dapat dipastikan bahwa perusahaan garmen dan hotel di daerah tersebut membutuhkan jasa pencucian (*washing*).

Melihat peluang yang tersedia, maka investor ingin menanamkan modalnya untuk membangun Perusahaan Jasa Pencucian (*Washing*). Oleh karenanya sebelum didirikan Perusahaan Jasa Pencucian (*Washing*) ini perlu dilakukan penelitian dengan menganalisis berbagai aspek yang menyangkut kelayakan pendirian proyek Jasa Pencucian (*Washing*). Aspek yang dimaksud meliputi: aspek pasar, aspek teknik, aspek peraturan dan dampak lingkungan dan aspek finansial.

Berdasarkan analisis aspek pasar, diketahui potensi pasar yang baik untuk dimasuki, strategi pemasaran yang sesuai dengan keinginan para pelanggan, minat yang tinggi dari perusahaan garmen dan hotel untuk menjadi pelanggan, permintaan yang cukup tinggi setiap bulannya. Berdasarkan analisis aspek teknik, diketahui lokasi yang strategis dan jumlah kompetitor yang masih sedikit, sumber daya yang digunakan dapat diperoleh, keahlian dan jumlah pekerja cukup tersedia, jadwal pelaksanaan pendirian proyek yang cukup singkat sesuai dengan keinginan investor sehingga rencana pendirian proyek Jasa Pencucian (*Washing*) ini dapat dilaksanakan. Dari hasil analisis aspek peraturan dan dampak lingkungan diketahui bahwa pendirian proyek Jasa Pencucian (*Washing*) menimbulkan dampak positif yang lebih besar daripada dampak negatifnya dan dapat menanggulangi dampak negatif yang ditimbulkan, serta investor dapat memenuhi semua aspek *legal* yang dibutuhkan. Berdasarkan hasil analisis aspek finansial diketahui bahwa proyek Jasa Pencucian (*Washing*) memiliki nilai $NPV > 0$, nilai *Internal Rate of return (IRR)* $> MARR$ (15,3838 %), nilai *Profitability Index* > 1 , *Payback Period* selama 1 tahun.

Dari hasil analisis keempat aspek tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa proyek Jasa Pencucian (*Washing*) layak untuk direalisasikan.

DAFTAR ISI

Cover.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan Hasil Karya Pribadi.....	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar dan Ucapan Terimakasih	v
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar.....	xv
Daftar Lampiran.....	xvii
Data Penulis	xviii

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1 - 1
1.2 Identifikasi Masalah	1 - 2
1.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi	1 - 2
1.4 Perumusan Masalah	1 - 2
1.5 Tujuan Penelitian	1 - 3
1.6 Sistematika Penulisan	1 - 3

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Investasi Proyek	2 - 1
2.2 Pengertian dan Pentingnya Studi Kelayakan Proyek.....	2 - 2
2.3 Tahap Evaluasi Kelayakan Rencana Investasi	2 - 3
2.3.1 Evaluasi Pendahuluan	2 - 3
2.3.2 Studi Kelayakan Proyek.....	2 - 3
2.4 Aspek Pasar dan Pemasaran.....	2 - 4
2.4.1 Memperkirakan Persaingan di Pasar.....	2 - 4
2.4.2 Populasi dan Sampel	2 - 4
2.4.3 Teknik Pengumpulan Data.....	2 - 5

2.4.4	Skala Pengukuran.....	2 - 6
2.4.5	Teknik Membuat Skala	2 - 6
2.4.6	Pasar Potensial dan Pangsa Pasar.....	2 - 8
2.4.7	Segmentasi Pasar.....	2 - 8
2.4.8	<i>Targeting</i>	2 - 10
2.4.9	<i>Positioning</i>	2 - 10
2.4.10	Strategi Pemasaran untuk Perusahaan Jasa	2 - 11
2.5	Aspek Teknik	2 - 13
2.5.1	Lokasi Proyek	2 - 13
2.5.2	Luas Produksi.....	2 - 14
2.5.3	Pemilihan Jenis Teknologi dan <i>Equipment</i>	2 - 14
2.5.4	Layout	2 - 15
2.5.5	Perencanaan Pelaksanaan Proyek	2 - 15
2.5.6	Perencanaan Tenaga Kerja dan Struktur Organisasi	2 - 16
2.6	Aspek Peraturan dan Dampak Lingkungan.....	2 - 17
2.6.1	Legal Perusahaan	2 - 17
2.6.2	<i>Social Profitability Aspect (SPA)</i>	2 - 19
2.7	Aspek Finansial.....	2 - 20
2.7.1	Jumlah Anggaran Investasi	2 - 20
2.7.2	Sumber Pembiayaan Proyek	2 - 21
2.7.3	Rencana Umum.....	2 - 21
2.7.4	Rencana Penjualan	2 - 21
2.7.5	Sistem Biaya Pesanan untuk Perusahaan Jasa	2 - 21
2.7.6	Laporan Keuangan	2 - 22
2.7.7	Perhitungan Pajak Penghasilan	2 - 23
2.7.8	Perhitungan Depresiasi.....	2 - 23
2.7.9	Kelayakan Proyek Secara Finansial	2 - 24

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Langkah – Langkah Penelitian.....	3 - 1
3.2	Keterangan Gambar	3 - 3

BAB 4 PENGUMPULAN DATA

4.1 Lokasi dan Jasa	4 - 1
4.2 Data Kompetitor.....	4 - 2
4.3 Profil Pasar	4 - 3
4.3.1 Segmentasi	4 - 4
4.3.2 <i>Targeting</i>	4 - 5
4.3.3 <i>Positioning</i>	4 - 5
4.4 Jenis dan Kapasitas Mesin yang Digunakan	4 - 6
4.5 Harga – Harga Mesin	4 - 7
4.6 Jenis dan Harga Bahan Kimia yang Digunakan.....	4 - 7
4.7 Data Konsumen.....	4 - 8
4.8 Hasil Wawancara, Validitas Konstruk dan Reliabilitas	4 - 9
4.9 Permintaan (<i>Demand</i>)	4 - 10

BAB 5 PENGOLAHAN DATA DAN ANALISIS

5.1 Aspek Pasar.....	5 - 1
5.1.1 Analisis Kompetitor	5 - 1
5.1.2 Penyebaran Kuesioner.....	5 - 2
5.1.3 Strategi Pemasaran.....	5 - 27
5.1.4 Pasar Potensial, Permintaan (<i>Demand</i>) Pencucian dan Pangsa Pasar.....	5 - 29
5.2 Aspek Teknik	5 - 32
5.2.1 Lokasi.....	5 - 32
5.2.2 Jasa	5 - 33
5.2.3 Proses Produksi	5 - 33
5.2.3.1 Proses Pencucian untuk Garmen.....	5 - 33
5.2.3.2 Proses Pencucian untuk Hotel.....	5 - 38
5.2.4 Perhitungan Jumlah Mesin yang Dibutuhkan	5 - 43
5.2.5 Denah Lokasi Tanah, ARC, ARD, Letak Mesin dan Layout Pabrik.....	5 - 53
5.2.6 Sumber Daya yang Dibutuhkan	5 - 59

5.2.7	Sumber Daya Manusia yang Dibutuhkan	5 - 60
5.2.8	Struktur Organisasi dan Job Description	5 - 62
5.2.9	Jadwal Pelaksanaan Proyek	5 - 64
5.3	Aspek Peraturan (<i>Legal</i>) dan Dampak Lingkungan.....	5 - 65
5.3.1	<i>Legal</i> Perusahaan	5 - 65
5.3.2	Social Profitability Aspect (SPA)	5 - 67
5.4	Aspek Finansial.....	5 - 69
5.4.1	Anggaran Biaya Pembangunan Proyek Jasa Pencucian (<i>Washing</i>).....	5 - 69
5.4.2	Rencana Penjualan	5 - 70
5.4.3	Harga Pokok dan Penetapan Biaya	5 - 71
5.4.4	Biaya – Biaya yang Diperlukan dalam Perusahaan Jasa Pencucian (<i>Washing</i>).....	5 - 72
5.4.5	Depresiasi.....	5 - 77
5.4.6	Perkiraan Rugi Laba.....	5 - 80
5.4.7	Cash Flow	5 - 81
5.4.8	Neraca	5 - 82
5.4.9	Kelayakan secara Finansial.....	5 - 83
5.4.10	Analisis Sensitivitas	5 - 85
5.4.11	Analisis Resiko dan Alternatif Pemecahannya	5 - 89

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

6.1	Kesimpulan	6 - 1
6.2	Saran.....	6 - 2

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tarif Pajak Penghasilan.....	2 - 23
Tabel 4.1	Data Permintaan (Demand) tiap Kompetitor (dalam satuan unit)	4 - 3
Tabel 4.2	Data Harga / Biaya Pencucian (<i>Washing</i>) tiap Kompetitor	4 - 3
Tabel 4.3	Jenis dan Kapasitas Mesin Pencucian Garmen	4 - 6
Tabel 4.4	Jenis dan Kapasitas Mesin Pencucian Hotel	4 - 7
Tabel 4.5	Data Harga Mesin (per unit)	4 - 7
Tabel 4.6	Data Harga Bahan Kimia	4 - 8
Tabel 4.7	Data Permintaan Perusahaan Garmen Hasil Wawancara (per tahun dalam satuan unit).....	4 - 11
Tabel 4.8	Data Permintaan Hotel Hasil Wawancara (per tahun dalam satuan unit).....	4 - 11
Tabel 4.9	Pembagian Presentase Kebutuhan Mencuci	4 - 12
Tabel 5.1	Tempat Responden Bekerja	5 - 2
Tabel 5.2	Kawasan Hotel	5 - 3
Tabel 5.3	Kebutuhan akan Jasa Pencucian (<i>Washing</i>) pada Hotel	5 - 3
Tabel 5.4	Kawasan Garmen	5 - 4
Tabel 5.5	Kebutuhan akan Jasa Pencucian (<i>Washing</i>) pada Garmen	5 - 5
Tabel 5.6	Tingkat Prioritas Jenis Obat Cuci (untuk Hotel).....	5 - 6
Tabel 5.7	Tingkat Prioritas Kualitas Hasil Cuci (untuk Hotel).....	5 - 7
Tabel 5.8	Tingkat Prioritas Sikap Pelayanan (untuk Hotel).....	5 - 8
Tabel 5.9	Cara Pembayaran (untuk Hotel).....	5 - 9
Tabel 5.10	Sumber Informasi (untuk Hotel)	5 - 9
Tabel 5.11	Waktu <i>Delivery</i> (untuk Hotel).....	5 - 10
Tabel 5.12	Cara Perhitungan Biaya (untuk Hotel).....	5 - 11
Tabel 5.13	Cara Pengepakan (untuk Hotel)	5 - 11
Tabel 5.14	Tingkat Prioritas Jenis Obat Cuci (untuk Garmen).....	5 - 12
Tabel 5.15	Tingkat Prioritas Kualitas Hasil Cuci (untuk Garmen).....	5 - 13

Tabel 5.16	Tingkat Prioritas Jenis Washing (untuk Garmen).....	5 - 14
Tabel 5.17	Tingkat Prioritas Sikap Pelayanan (untuk Garment)	5 - 15
Tabel 5.18	Cara Pembayaran (untuk Garment).....	5 - 16
Tabel 5.19	Sumber Informasi (untuk Garmen)	5 - 17
Tabel 5.20	Waktu <i>Delivery</i> (untuk Garmen).....	5 - 18
Tabel 5.21	Cara Perhitungan Biaya (untuk Garmen).....	5 - 18
Tabel 5.22	Cara Pengepakan (untuk Garmen)	5 - 19
Tabel 5.23	Tanggapan Responden yang Telah Dikalikan Bobot.....	5 - 22
Tabel 5.24	Rata – Rata Tanggapan Responden.....	5 - 23
Tabel 5.25	Peramalan Demand Pencucian untuk Garmen (per tahun dalam satuan unit)	5 - 31
Tabel 5.26	Peramalan Demand Pencucian untuk Hotel (per tahun dalam satuan unit)	5 - 31
Tabel 5.27	Kebutuhan Jumlah Mesin Pencucian Garmen (unit)	5 - 46
Tabel 5.28	Kebutuhan Jumlah Mesin Pencucian Hotel (unit)	5 - 52
Tabel 5.29	Anggaran Biaya.....	5 - 70
Tabel 5.30	Rencana Penjualan tahun 1 – 5 (unit)	5 - 70
Tabel 5.31	Perincian Penjualan di Tahun Pertama (unit).....	5 - 71
Tabel 5.32	Harga Pokok dan Penetapan Biaya	5 - 71
Tabel 5.33	Biaya Tenaga Kerja.....	5 - 72
Tabel 5.34	Biaya Administrasi.....	5 - 73
Tabel 5.35	Biaya Lain – Lain.....	5 - 74
Tabel 5.36	Perlengkapan yang Dibeli per Bulan.....	5 - 75
Tabel 5.37	Perlengkapan yang Dibeli per 6 Bulan.....	5 - 75
Tabel 5.38	Perlengkapan yang Dibeli per Tahun.....	5 - 75
Tabel 5.39	Biaya Operasional	5 - 76
Tabel 5.40	Biaya Energi.....	5 - 76
Tabel 5.41	Biaya Pabrik	5 - 77
Tabel 5.42	Biaya Maintenance.....	5 - 77
Tabel 5.43	Depresiasi Mesin dan Bangunan.....	5 - 78
Tabel 5.44	Depresiasi Peralatan	5 - 79

Tabel 5.45	Perkiraan Rugi Laba.....	5 - 80
Tabel 5.46	Total Cash dalam Cash Flow	5 - 81
Tabel 5.47	Neraca	5 - 82
Tabel 5.48	Net Present Value (NPV).....	5 - 83
Tabel 5.49	Internal Rate of Return (IRR)	5 - 83
Tabel 5.50	Profitability Index (PI).....	5 - 84
Tabel 5.51	Payback Period (PP).....	5 - 85
Tabel 5.52	Analisis Sensitivitas Increasing 5 %	5 - 86
Tabel 5.53	Analisis Sensitivitas Increasing 10 %	5 - 86
Tabel 5.54	Analisis Sensitivitas Increasing 15 %	5 - 87
Tabel 5.55	Analisis Sensitivitas Increasing 20 %	5 - 87
Tabel 5.56	Analisis Sensitivitas Increasing 25 %	5 - 88
Tabel 5.57	Resiko dan Alternatif Pemecahan	5 - 89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Langkah-langkah Penelitian.....	3 - 1
Gambar 4.1	Peta Lokasi Pendirian Jasa Pencucian <i>Washing</i>	4 - 2
Gambar 5.1	Diagram Pie Tempat Responden Bekerja	5 - 2
Gambar 5.2	Diagram Pie Tempat Kawasan Hotel.....	5 - 3
Gambar 5.3	Diagram Pie Kebutuhan akan Jasa Pencucian (<i>Washing</i>) pada Hotel	5 - 4
Gambar 5.4	Diagram Pie Tempat Kawasan Garmen.....	5 - 4
Gambar 5.5	Diagram Pie Kebutuhan akan Jasa Pencucian (<i>Washing</i>) pada Garmen	5 - 5
Gambar 5.6	Diagram Batang Tingkat Prioritas Jenis Obat Cuci (untuk Hotel)	5 - 6
Gambar 5.7	Diagram Batang Tingkat Prioritas Kualitas Hasil Cuci (untuk Hotel)	5 - 7
Gambar 5.8	Diagram Batang Tingkat Prioritas Sikap Pelayanan (untuk Hotel)	5 - 8
Gambar 5.9	Diagram Pie Cara Pembayaran (untuk Hotel).....	5 - 9
Gambar 5.10	Diagram Pie Sumber Informasi (untuk Hotel).....	5 - 10
Gambar 5.11	Diagram Pie Waktu <i>Delivery</i> (untuk Hotel).....	5 - 10
Gambar 5.12	Diagram Pie Cara Perhitungan Biaya (untuk Hotel).....	5 - 11
Gambar 5.13	Diagram Pie Cara Pengepakan (untuk Hotel)	5 - 12
Gambar 5.14	Diagram Batang Tingkat Prioritas Jenis Obat Cuci (untuk Garmen)	5 - 13
Gambar 5.15	Diagram Batang Tingkat Prioritas Kualitas Hasil Cuci (untuk Garmen)	5 - 14
Gambar 5.16	Diagram Batang Tingkat Prioritas Jenis <i>Washing</i> (untuk Garmen)	5 - 15
Gambar 5.17	Diagram Batang Tingkat Prioritas Sikap Pelayanan (untuk Garmen)	5 - 16

Gambar 5.18 Diagram Pie Cara Pembayaran (Garmen).....	5 - 17
Gambar 5.19 Diagram Pie Sumber Informasi (Garment).....	5 - 17
Gambar 5.20 Diagram Pie Waktu <i>Delivery</i> (Garmen).....	5 - 18
Gambar 5.21 Diagram Pie Cara Perhitungan Biaya (Garmen).....	5 - 19
Gambar 5.22 Diagram Pie Cara Pengepakan (Garmen)	5 - 19
Gambar 5.23 Diagram Batang Rata – Rata Tanggapan Responden	5 - 24
Gambar 5.24 Grafik Kecenderungan Rata – Rata Tanggapan Responden .	5 - 25
Gambar 5.25 PPO Garment Wash	5 - 35
Gambar 5.26 PPO Enzym Wash, Silicon Wash, Sand Wash	5 - 36
Gambar 5.27 PPO Enzyme Stone Wash, Enzyme Stone Bleach.....	5 - 37
Gambar 5.28 PPO Washing Sprei.....	5 - 39
Gambar 5.29 PPO Washing Sarung Bantal	5 - 40
Gambar 5.30 PPO Washing Handuk	5 - 41
Gambar 5.31 PPO Washing Bed Cover	5 - 42
Gambar 5.32 Denah Lokasi Tanah	5 - 53
Gambar 5.33 ARC	5 - 54
Gambar 5.34 ARD	5 - 55
Gambar 5.35 Letak Mesin (Produksi Pencucian Garmen)	5 - 56
Gambar 5.36 Letak Mesin (Produksi Pencucian Hotel)	5 - 57
Gambar 5.37 Layout Perusahaan Jasa Pencucian (<i>Washing</i>)	5 - 58
Gambar 5.38 Struktur Organisasi Perusahaan	5 - 62
Gambar 5.39 Jadwal Pelaksanaan Proyek	5 - 64

DAFTAR LAMPIRAN

Kuesioner	L1 - 1
Perincian biaya mesin – mesin yang digunakan	L2 - 1
Perincian biaya perlengkapan lain	L2 - 1
Perincian modal kerja yang disiapkan.....	L2 - 1
Perincian perhitungan harga pokok setiap jenis <i>washing</i>	L2 - 2
Contoh perhitungan bahan kimia	L2 - 6
Perhitungan Rugi – Laba.....	L2 - 7
Perhitungan biaya bahan kimia yang termasuk dalam biaya pabrik setiap bulan pada tahun pertama.....	L2 - 11
Perincian perhitungan <i>Cash Flow</i>	L2 - 13
Perincian perhitungan Neraca	L2 - 17