Jahrizal, Yehezkiel Pramaditya Alviano, Lina Dewi
Paul Pardede, Chelsea Aprilia Syayuti, dan Syahidah Fadla

KBM INDONESIA

MANAJEMEN BISNIS LAUNDRY MODERN

STRATEGI INVESTASI DAN KELAYAKAN USAHA BERBASIS PASAR

Manajemen Bisnis
LAUNDRY MODERN
Strategi Investasi dan Kelayakan Usaha Berbasis Pasar

PENULIS
Jahrizal, Yehezkiel Pramaditya Alviano,
Lina Dewi, Paul Pardede,
Chelsea Aprilia Syayuti, Syahidah Fadla

EDITOR
Azrul Muslihin

KBM INDONESIA

PENERBIT KBM INDONESIA adalah penerbit dengan misi memudahkan proses penerbitan buku buku penulis di tanah air Indonesia. Serta menjadi media sharing proses penerbitan buku.

MANAJEMEN BISNIS LAUNDRY MODERN
Strategi Investasi dan Kelayakan Usaha Berbasis Pasar

Copyright @2026 By Jahrizal, dkk
All right reserved

Penulis
Jahrizal, Yehezkiel Pramaditya Alviano, Lina Dewi,
Paul Pardede, Chelsea Aprilia Syayuti, Syahidah Fadla
Desain Sampul
Eca Art
Tata Letak
Sofitahm
Editor
Azrul Muslihin
Background isi buku di ambil dari https://www.freepik.com/

Official
Depok, Sleman-Jogjakarta (Kantor)
Penerbit Karya Bakti Makmur (KBM) Indonesia
Anggota IKAPI/No. IKAPI 279/JTI/2021
081357517526 (Tlpn/WA)

Website
https://penerbitkbm.com
www.penerbitbukumurah.com
Email
naskah@penerbitkbm.com
Distributor
https://penerbitkbm.com/toko-buku/
Youtube
Penerbit KBM Sastrabook
Instagram
@penerbit.kbmindonesia
@penerbitbukujogja

E-ISBN: 978-634-278-437-2
Cetakan ke-1, Juni 2026
14,8 x 21 cm, iv + 126 halaman

Isi buku diluar tanggungjawab penerbit
Hak cipta merek KBM Indonesia sudah terdaftar di DJKI-Kemenkumham
dan isi buku dilindungi undang-undang.
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini
tanpa seizin penerbit karena beresiko sengketa hukum

Sanksi Pelanggaran Pasal 113
Undang-Undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

KATA PENGANTAR

Puji syukur tim penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga buku yang berjudul **"Manajemen Bisnis Laundry Modern: Strategi Investasi dan Kelayakan Usaha Berbasis Pasar"** ini dapat diselesaikan dengan baik.

Buku ini lahir dari pengamatan mendalam tim penulis terhadap dinamika bisnis di kawasan perkotaan yang semakin padat. Di tengah kesibukan masyarakat modern, jasa laundry bukan lagi sekadar pelengkap, melainkan kebutuhan primer. Namun, fenomena banyaknya bisnis serupa yang tumbuh lalu tumbang menunjukkan adanya celah dalam perencanaan finansial dan analisis kelayakan investasi.

Melalui buku ini, kami berupaya menyajikan panduan yang komprehensif, sistematis, dan aplikatif mengenai cara menilai kelayakan sebuah unit bisnis menggunakan instrumen manajemen keuangan seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period*. Kami berharap karya ini dapat menjadi referensi bermanfaat bagi akademisi, mahasiswa ekonomi, maupun calon wirausahawan yang ingin memulai bisnis dengan landasan analisis yang kuat.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih memiliki ruang untuk penyempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat kami harapkan demi pengembangan karya ini di masa depan. Akhir kata, semoga buku ini memberikan kontribusi positif bagi literatur manajemen bisnis di Indonesia.

Hormat penulis,

Tim Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **i**
DAFTAR ISI ..... **iii**

BAB 1

PENDAHULUAN **1**
1.1 Peluang Bisnis di Era Modern 1
1.2 Tren Bisnis Jasa Modern 4
1.3 Peran Efisiensi Waktu dalam Keputusan Konsumen 7
1.4 Peluang Usaha Laundry di Indonesia 9
1.5 Tantangan Bisnis Jasa 13

BAB 2

TEORI - TEORI **17**
2.1 Konsep Biaya 17
2.2 Konsep Dasar Investasi 29
2.3 Konsep Investasi dan Kriteria Penilaian 37

BAB 3

PROFIL DAN KONSEP USAHA LAUNDRY **47**
3.1 Pengertian Usaha Laundry Modern 47

3.2 Model Bisnis Laundry 50
3.3 Target Pasar 53
3.4 Lokasi dan Strategi Operasional 55
3.5 Analisis SWOT Sederhana 59

BAB 4

ASUMSI KEUANGAN 63
4.1 Estimasi Investasi Awal 64
4.2 Proyeksi Pendapatan 66
4.3 Biaya Operasional 67
4.4 Asumsi Dasar Analisis 82

BAB 5

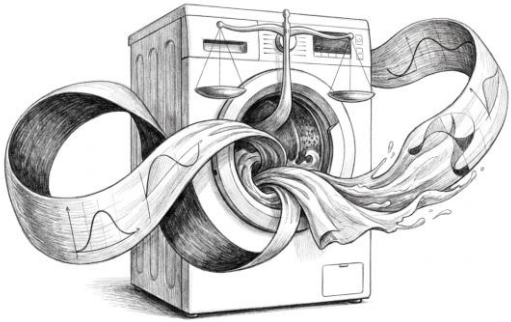
PERHITUNGAN KELAYAKAN INVESTASI 85
5.1 Perhitungan Net Present Value (NPV) 87
5.2 Internal Rate of Return (IRR) 92
5.3 Payback Period 99
5.4 Interpretasi Hasil 101
5.5 Analisis Sensitivitas 103

BAB 6

PERHITUNGAN KELAYAKAN SEBAGAI BAHAN PENGAMBIL KEPUTUSAN BISNIS 107
6.1 Dasar Keputusan 107
6.2 Implikasi Bisnis 111

DAFTAR PUSTAKA 115
PROFIL PENULIS 119

Bab
1



PENDAHULUAN

1.1 PELUANG BISNIS DI ERA MODERN

1.1.1 Perubahan Gaya Hidup Masyarakat

SELAMA 20 tahun terakhir, gaya hidup di komunitas perkotaan Indonesia telah berubah dengan kecepatan yang mencengangkan, secara fundamental mengubah hampir setiap aspek kehidupan sehari-hari. Pada tahun 1990-an dan awal 2000-an, mencuci pakaian terutama merupakan pekerjaan rumah tangga yang dilakukan oleh ibu rumah tangga atau dengan bantuan pembantu rumah tangga, tetapi situasi sosial ekonomi saat ini telah berubah begitu drastis sehingga hampir tidak dapat dikenali. Urbanisasi besar-besaran di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan, Semarang, dan Makassar telah melahirkan gaya hidup baru di mana jumlah orang yang tinggal di apartemen bertingkat tinggi, rumah sewa

kecil, rumah kos yang padat, dan apartemen sederhana dengan fasilitas minimal telah meningkat pesat. Di lingkungan tempat tinggal ini, ruang terbuka untuk menjemur pakaian sangat terbatas, dan tidak jarang rumah tidak memiliki area jemuran sama sekali. Akibatnya, pakaian yang baru dicuci dengan cepat menjadi lembap, berjamur, dan berbau.

Selain kendala fisik perumahan, gaya hidup yang sangat sibuk dan *mobile* juga secara signifikan memengaruhi perubahan pola perilaku masyarakat. Dalam masyarakat yang semakin global saat ini, gaya hidup identik dengan jam kerja yang menuntut, lembur yang tidak pasti, sering bepergian dari satu tempat ke tempat lain, dan semakin sulitnya mencapai keseimbangan antara pekerjaan dan kehidupan pribadi. Menurut berbagai survei yang dilakukan oleh lembaga penelitian terkemuka, rata-rata profesional di kota-kota besar Indonesia bekerja sekitar 8 hingga 10 jam sehari di kantor dan menghabiskan tambahan 2 hingga 3 jam untuk perjalanan pulang pergi karena kemacetan lalu lintas yang parah. Akibatnya, mereka memiliki sedikit waktu tersisa untuk istirahat, berkumpul bersama keluarga, atau kegiatan domestik lainnya. Proses mencuci, mengeringkan, menyetrika, dan melipat pakaian memakan waktu dan melelahkan, seringkali menyebabkan proses ini diabaikan, ditunda, atau bahkan tidak dilakukan sama sekali sampai semua pakaian habis, sehingga menjadi beban tambahan.

Dalam penelitian sosiologis, fenomena ini dapat dijelaskan oleh konsep habitus, yang dikemukakan oleh sosiolog Prancis terkenal Pierre Bourdieu dalam bukunya

"Distinction: A Social Critique of Judgment of Taste" (1979). Bourdieu berpendapat bahwa *habit*, atau kebiasaan sosial, bukanlah sesuatu yang statis dan genetik, melainkan praktik sosial yang berubah secara dinamis seiring waktu, keadaan sosial, dan lingkungan sekitar. Menurut Bourdieu, orang mengadopsi perilaku yang khas dari kelas sosial tertentu untuk menunjukkan bahwa mereka termasuk dalam kelas tersebut. Dalam konteks penggunaan jasa laundry, orang-orang memasukkan kebiasaan baru ini sebagai bagian dari identitas sosial mereka. Dengan kata lain, orang yang mencuci pakaian di binatu cenderung tampak termasuk dalam kelas sosial tertentu yang dianggap memiliki gaya hidup yang lebih modern, praktis, dan cerdas, serta lebih baik dalam mengelola waktu dan uang, dibandingkan dengan orang yang mencuci pakaian di rumah.

Di sisi lain, dari perspektif ekonomi, Julia Sophie Worsdorfer, dalam bukunya "*The Evolution of Household Technology and Consumer Behavior*, 1800–2000" (2017), menjelaskan bahwa perubahan pola konsumsi terkait kebersihan selama 200 tahun terakhir tidak hanya disebabkan oleh perubahan harga relatif, tetapi juga oleh kebutuhan inheren konsumen dan proses pembelajaran konsumen itu sendiri. Worsdorfer mengkritik ekonomi neoklasik, yang hanya berfokus pada hipotesis substitusi waktu. Hipotesis ini menyatakan bahwa semakin tinggi upah seseorang, semakin tinggi biaya peluang waktu mereka, dan oleh karena itu mereka membeli peralatan dan jasa rumah tangga untuk menghemat waktu. Menurut Worsdorfer, teori ini tidak cukup untuk menjelaskan kompleksitas fenomena mekanisasi di rumah. Ia berpendapat bahwa kekuatan pendorong utama di balik

peningkatan penggunaan teknologi dan layanan rumah tangga seperti jasa laundry terletak pada kebutuhan mendasar manusia akan kebersihan dan kenyamanan, serta kemampuan konsumen untuk mempelajari cara memenuhi kebutuhan tersebut dengan cara yang lebih efisien dan modern. Dengan kata lain, orang mulai menggunakan jasa laundry bukan hanya karena mereka kaya atau sibuk, tetapi karena mereka telah belajar bahwa ada cara yang lebih baik, lebih praktis, dan lebih efisien untuk memenuhi kebutuhan mereka akan pakaian bersih.

1.2 TREN BISNIS JASA MODERN

Industri jasa modern di abad ke-21 berbeda secara signifikan dari industri jasa tradisional dan memiliki karakteristik yang jauh lebih kompleks. Ciri-ciri utama industri jasa modern meliputi penekanan pada kecepatan layanan, kemudahan akses bagi pelanggan, standar kebersihan yang tinggi, penggunaan teknologi digital dalam operasional sehari-hari, dan kemampuan untuk memberikan pengalaman pelanggan yang nyaman dan berkesan. Dalam konteks bisnis laundry, tren yang sedang berkembang dengan pesat saat ini mencakup berbagai model dan inovasi layanan, antara lain:

- **Laundry kiloan (*by weight*):** Model bisnis ini adalah yang paling umum dan mudah ditemukan di seluruh kota. Konsumen tidak perlu menghitung jumlah pakaian yang akan dicuci, karena biaya dihitung berdasarkan berat total (dalam kilogram) pakaian kotor. Berkat kesederhanaannya, model bisnis ini sangat mudah dipahami oleh masyarakat umum.

- **Laundry express (*same day service*):** Bagi mereka yang membutuhkan cucian mendesak, atau yang membutuhkan pakaian bersih dengan cepat, seperti seragam untuk besok pagi, layanan ekspres ini adalah solusi yang tepat. Jenis layanan pencucian ini menjamin pakaian Anda akan siap dalam beberapa jam (biasanya 2-6 jam), tetapi dengan biaya yang lebih tinggi daripada layanan reguler.
- **Laundry dengan sistem *pick-up and delivery* (antar-jemput):** Layanan inovatif ini memenuhi kebutuhan konsumen sibuk yang tidak punya waktu untuk pergi ke tempat laundry. Dengan sistem ini, konsumen cukup memesan melalui aplikasi smartphone, WhatsApp, atau telepon, dan petugas laundry akan datang ke rumah atau kantor mereka untuk mengambil pakaian kotor. Setelah selesai dicuci, pakaian bersih dan rapi akan diantarkan ke alamat pelanggan.
- **Laundry hijau (*eco-friendly laundry*):** Dengan meningkat-nya kesadaran global akan pentingnya keberlanjutan lingkungan, layanan laundry yang ramah lingkungan semakin mendapat perhatian. Layanan ini menggunakan deterjen yang dapat terurai secara hayati, pewangi tanpa bahan kimia berbahaya, sistem daur ulang air, dan mesin cuci hemat energi yang bersertifikasi ramah lingkungan.
- **Laundry premium (*dry clean & steam press*):** Layanan ini ditujukan untuk individu kaya yang memiliki pakaian yang terbuat dari bahan khusus dan mahal seperti setelan jas, blazer, wol, sutra, dan bahkan gaun pengantin. Premium Laundry menggunakan metode dry cleaning dengan bahan

kimia khusus dan teknologi setrika uap untuk membersihkan pakaian tanpa merusak serat kain.

Dari perspektif teori difusi inovasi, penyebaran jasa laundry berbasis kilogram dapat dijelaskan oleh teori yang dikemukakan oleh sosiolog komunikasi Amerika ternama, Everett M. Rogers, dalam bukunya yang berpengaruh "*Diffusion of Innovations*" (1962, direvisi 2003). Rogers menjelaskan bahwa adopsi teknologi dan inovasi baru oleh masyarakat biasanya berlangsung secara bertahap dan panjang, melalui tahapan seperti inovator, pengadopsi awal, mayoritas awal, mayoritas akhir, dan lagers. Namun, yang menurut Rogers menarik dalam konteks Indonesia adalah penerimaan jasa laundry berbasis kilogram yang meluas dan cepat di berbagai lapisan masyarakat dapat diinterpretasikan sebagai bagian dari proses difusi dan adopsi teknologi di kalangan usaha mikro dan menengah (UMKM), yang berkembang sangat pesat di Indonesia. Rogers menunjukkan bahwa kecepatan adopsi inovasi sebagian besar bergantung pada lima karakteristik: keunggulan relatif, kompatibilitas, kompleksitas, kemampuan uji coba, dan kemampuan observasi. Layanan pencucian pakaian per kilogram memiliki keunggulan relatif yang jelas (menghemat waktu, energi, dan air), cocok untuk kehidupan perkotaan yang sibuk, mudah digunakan, membutuhkan sedikit investasi awal untuk dicoba, dan konsumen dapat dengan cepat merasakan manfaatnya.

Monique Letamar dan Heinz Shandor dari Australian National University menawarkan wawasan penting dalam studi mereka, "*Dirty Laundry in Manila: A Comparison of Resource*

Consumption Practices in Individual and Communal Laundry" (2018), yang diterbitkan dalam *Journal of Industrial Ecology*. Mereka membandingkan tiga metode pencucian: pencucian tangan tradisional, mesin cuci rumah tangga, dan penggunaan jasa laundry. Penelitian mereka menunjukkan bahwa perubahan sosial, seperti peningkatan kesempatan kerja bagi perempuan dan perubahan jenis perumahan di masa depan, kemungkinan akan memengaruhi apakah pencucian individu (rumah tangga) atau komunal (jasa laundry) menjadi dominan. Temuan ini sangat relevan dengan situasi di Indonesia, di mana semakin banyak perempuan bekerja di sektor formal dan informal, mengurangi waktu yang mereka habiskan untuk pekerjaan rumah tangga seperti mencuci pakaian, dan menyebabkan peningkatan penggunaan jasa laundry.

1.3 PERAN EFISIENSI WAKTU DALAM KEPUTUSAN KONSUMEN

Di dunia yang serba cepat saat ini, efisiensi waktu adalah salah satu sumber daya yang paling berharga dan langka. Menurut prinsip-prinsip dasar ekonomi, semua sumber daya itu langka, dan waktu adalah salah satu yang paling menakutkan. Ini karena waktu tidak dapat diproduksi, disimpan, dipulihkan, atau digantikan dengan apa pun. Setiap detik yang berlalu hilang selamanya. Dalam konteks ini, konsumen modern sangat menyadari bahwa waktu yang mereka habiskan untuk mencuci pakaian (yang, menurut berbagai perkiraan, rata-rata mencapai 2-3 jam per minggu, bahkan belum termasuk pengeringan, penyetrikaan, dan pelipatan) dapat dialihkan ke berbagai

aktivitas lain yang lebih produktif dan menambah nilai signifikan bagi kehidupan mereka.

Aktivitas alternatif ini meliputi bekerja lembur untuk meningkatkan pendapatan, memperoleh keterampilan baru untuk meningkatkan daya saing di pasar kerja, berolahraga untuk menjaga kesehatan dan kebugaran, dan, yang sama pentingnya, menghabiskan waktu berkualitas bersama keluarga dan anak-anak. Dari perspektif keseimbangan kerja-hidup, menyisihkan dua hingga tiga jam seminggu untuk keluarga dapat memberikan dampak psikologis dan emosional yang signifikan.

Dari perspektif ekonomi, fenomena ini dapat dijelaskan oleh teori biaya peluang waktu. Teori ini merupakan salah satu pilar utama teori produksi rumah tangga yang dikemukakan oleh ekonom Amerika Gary Becker, yang memenangkan Hadiah Nobel Ekonomi pada tahun 1992. Becker berpendapat bahwa rumah tangga tidak hanya berfungsi sebagai konsumen pasif tetapi juga sebagai "produsen skala kecil" yang menggabungkan waktu, barang, dan jasa untuk menghasilkan barang jadi seperti "pakaian bersih."

Dalam kerangka teori Becker, keputusan untuk memproduksi barang dan jasa di rumah atau membelinya dari pasar sangat dipengaruhi oleh biaya peluang waktu anggota rumah tangga. Semakin tinggi upah atau pendapatan per jam, semakin besar biaya peluang untuk memilih melakukan pekerjaan rumah tangga daripada bekerja di pasar tenaga kerja. Dengan kata lain, jika seorang karyawan mendapatkan 50.000 rupiah per jam, secara teoritis mereka akan bersedia membayar

sekitar 30.000 hingga 40.000 rupiah untuk menghemat satu jam waktu yang dihabiskan untuk jasa mencuci pakaian, karena jumlah ini masih kurang dari nilai waktu mereka.

Julia Sophie Worsdorfer secara kritis mengkaji dan mengembangkan lebih lanjut teori Becker. Worsdorfer berpendapat bahwa meskipun hipotesis substitusi waktu Becker terdengar sangat meyakinkan dalam penelitian evolusi, hipotesis ini memiliki kelemahan mendasar: ia memperlakukan preferensi konsumen sebagai eksogen (diberikan secara eksternal) dan tidak dapat dijelaskan. Worsdorfer menegaskan bahwa preferensi konsumen terhadap kebersihan dan kenyamanan berubah dan berkembang seiring waktu sebagai hasil dari proses pembelajaran dan interaksi sosial. Dengan kata lain, orang beralih ke jasa laundry bukan hanya karena upah mereka meningkat, tetapi juga karena mereka "mempelajari" bahwa pakaian yang dicuci di mesin cuci komersial lebih bersih, lebih harum, dan lebih bagus daripada pakaian yang dicuci dengan tangan di rumah. Menurut Warsdorfer, proses pembelajaran konsumen ini adalah pendorong utama pertumbuhan jangka panjang dalam mekanisasi rumah tangga dan industri jasa seperti laundry.

1.4 PELUANG USAHA LAUNDRY DI INDONESIA

Dengan populasi lebih dari 270 juta jiwa, Indonesia adalah negara terpadat keempat di dunia setelah India, Cina, dan Amerika Serikat. Urbanisasi yang pesat setiap tahunnya menjadikan Indonesia pasar yang sangat menjanjikan bagi industri laundry. Ukuran pasar yang sangat besar ini didukung

oleh berbagai faktor demografis, sosial, dan ekonomi yang saling terkait. Berikut ini adalah beberapa data, fakta, dan argumen yang mendukung pernyataan bahwa peluang bisnis laundry di Indonesia masih sangat terbuka lebar:

- **Jumlah penduduk kelas menengah yang membengkak secara pesat:** Menurut data yang dirilis oleh Kementerian Koordinasi Perekonomian Indonesia dan berbagai lembaga penelitian internasional, kelas menengah Indonesia diproyeksikan mencapai sekitar 80 juta orang pada tahun 2023, dan angka ini diperkirakan akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang stabil. Kelas menengah ini umumnya memiliki pendapatan yang cukup besar setelah dikurangi kebutuhan pokok, sehingga memungkinkan mereka untuk membayar berbagai layanan yang memberikan kemudahan dan efisiensi, termasuk jasa laundry. Menurut Laporan Pasar Cuci Kering dan Laundry Indonesia (2024) yang diterbitkan oleh 6Wresearch, peningkatan pendapatan ini merupakan salah satu pendorong utama permintaan jasa laundry mewah di Indonesia.
- **Pertumbuhan jumlah mahasiswa, anak kos, dan pekerja migran:** Di kota-kota universitas seperti Yogyakarta, Malang, Bandung, Depok, dan Surabaya, asrama mahasiswa sangat padat, menampung puluhan atau bahkan ratusan ribu mahasiswa. Para mahasiswa dan penghuni asrama ini sibuk dengan perkuliahan dan kegiatan ekstrakurikuler, umumnya memiliki waktu terbatas, dan seringkali kekurangan fasilitas laundry yang memadai (kamar mandi kecil dan seringkali tidak ada tempat untuk menjemur).

Selain itu, banyak yang belum mengembangkan keterampilan mencuci pakaian karena mereka bergantung pada orang tua mereka untuk mencuci pakaian di rumah. Populasi mahasiswa ini merupakan basis pelanggan terpenting dan paling loyal bagi bisnis laundry kecil dan menengah.

- **Perubahan iklim dan cuaca ekstrem yang tidak menentu:** Di Indonesia, musim hujan dapat berlangsung selama 4 hingga 6 bulan dalam setahun, sehingga sangat sulit, bahkan hampir tidak mungkin, untuk menjemur pakaian di bawah sinar matahari selama periode tersebut. Pakaian yang dikeringkan di dalam ruangan atau di tempat teduh menjadi lembap, mengeluarkan bau apak yang tidak sedap, dan bahkan dapat berjamur. Binatu modern yang dilengkapi dengan mesin pengering menawarkan solusi cepat, efektif, dan instan untuk masalah ini. Pakaian keluar dari mesin pengering dalam keadaan kering, hangat, berbau harum, dan siap dipakai atau disetrika segera.
- **Keterbatasan dan mahalnya asisten rumah tangga:** Di rumah tangga perkotaan modern, semakin banyak keluarga yang memilih untuk tidak mempekerjakan pembantu rumah tangga yang tinggal bersama mereka. Alasannya beragam, mulai dari kekhawatiran tentang privasi dan kenyamanan hingga meningkatnya biaya upah, makanan, perumahan, dan kebutuhan pokok lainnya, serta peraturan ketenagakerjaan yang melindungi pembantu rumah tangga. Dalam situasi ini, beban pekerjaan rumah tangga, seperti mencuci pakaian, jatuh pada anggota keluarga itu sendiri, yang seringkali kelelahan karena bekerja. Mencuci pakaian,

khususnya, dapat dilihat sebagai alternatif yang paling praktis dan masuk akal.

- **Adopsi teknologi digital yang cepat:** Menurut sosiolog Spanyol Manuel Castells, penulis trilogi "Zaman Informasi: Ekonomi, Masyarakat, dan Budaya," teknologi tidak hanya dapat mengubah cara kita bekerja, tetapi bahkan sepenuhnya mengubah cara kita hidup dan berinteraksi. Castells berpendapat bahwa di zaman informasi, jaringan telah menjadi unit dasar organisasi sosial ekonomi. Di industri laundry Indonesia, teknologi digital diadopsi dengan sangat cepat oleh operator laundry, termasuk mesin kasir digital, aplikasi manajemen pelanggan, dan sistem pemesanan online berbasis WhatsApp dan marketplace. Seperti yang ditunjukkan oleh Tri Ngdi Wiyatno, Indra Setiawan, Sunita Dasman, dan Opie Octavia dalam studi mereka (2026) tentang industri laundry SIKAT BERSIH di kawasan industri Cikarang, transformasi digital ini merupakan solusi penting untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan dengan mobilitas tinggi dan keinginan akan kemudahan dalam semua transaksi.

Pada tingkat makro, menurut data dari perusahaan riset pasar 6Wresearch, pasar dry cleaning dan laundry di Indonesia terus mengalami pertumbuhan yang kuat, didorong oleh urbanisasi, perubahan gaya hidup, dan meningkatnya kesadaran masyarakat akan kebersihan. Industri jasa laundry di Indonesia diperkirakan telah tumbuh dengan rata-rata tingkat tahunan 10-15% selama lima tahun terakhir, menjadikannya salah satu sektor usaha kecil dan menengah yang paling cepat berkembang. Bahkan selama pandemi COVID-19 global,

industri laundry (terutama perusahaan yang menerapkan sistem disinfeksi yang ketat, layanan tanpa kontak, dan layanan personal) mampu bertahan dan tumbuh karena meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya menjaga kebersihan pakaian dari virus dan bakteri.

1.5 TANTANGAN BISNIS JASA

Meskipun bisnis laundry modern di Indonesia menawarkan peluang yang sangat besar, cerah, dan menjanjikan, bisnis ini juga menghadapi beberapa tantangan serius yang tidak boleh diabaikan atau diremehkan oleh para calon pengusaha. Pemahaman mendalam tentang tantangan-tantangan ini merupakan langkah pertama yang sangat penting dalam mengembangkan solusi yang efektif dan memastikan keberlanjutan bisnis dalam jangka panjang. Berikut adalah tantangan-tantangan utama yang perlu diwaspadai:

- **Persaingan yang semakin ketat dan bahkan over-supply di beberapa wilayah:** Di kawasan perumahan, distrik perkantoran, dan area sekolah, mudah untuk menemukan lima hingga sepuluh atau bahkan lebih banyak usaha laundry dalam radius 500 meter. Persaingan ketat ini seringkali menyebabkan perang harga yang tidak sehat, di mana toko-toko bersaing untuk menjaga harga serendah mungkin guna menarik pelanggan tanpa mempertimbangkan apakah mereka dapat menutupi biaya dan menghasilkan keuntungan. Tanpa strategi diferensiasi yang jelas, seperti layanan unik, kualitas tinggi, atau merek

yang kuat, bisnis akan kesulitan untuk bertahan dalam persaingan yang ketat ini.

- **Fluktuasi harga bahan baku dan utilitas yang tidak menentu:** Harga deterjen, pelembut pakaian, pemutih, bahan kemasan plastik, dan berbagai barang konsumsi lainnya sangat dipengaruhi oleh kondisi pasar global dan nilai tukar rupiah, karena sebagian besar bahan baku masih diimpor. Selain itu, tarif listrik dan air, yang merupakan biaya operasional terbesar kedua setelah tenaga kerja, seringkali dinaikkan secara berkala oleh pemerintah. Sayangnya, kenaikan biaya ini seringkali tidak mudah dibebankan kepada konsumen, sehingga mengakibatkan penurunan daya saing.
- **Masalah operasional dan kontrol kualitas yang rumit:** Usaha laundry sangat rentan terhadap berbagai masalah operasional yang dapat merusak reputasi mereka secara permanen. Contohnya termasuk cucian yang tercampur dan hilang, atau "hilangnya" kaus kaki secara misterius (dikenal di seluruh dunia sebagai teori konspirasi "kaus kaki yang hilang"). Masalah lain termasuk pakaian yang tersangkut di mesin cuci, luntur warna dan menodai pakaian lain, serta pakaian yang tetap berbau dan lembap setelah dicuci. Jika keluhan ini tidak ditangani dengan benar, keluhan tersebut dapat dengan cepat menyebar melalui dari mulut ke mulut dan media sosial, yang berpotensi menghancurkan kepercayaan pelanggan.
- **Manajemen arus kas (*cash flow*) yang buruk:** Industri jasa kebersihan, khususnya yang melayani klien korporat seperti hotel, restoran, dan kantor (yang sering menggunakan

sistem penagihan bulanan), sering menerima pembayaran di akhir tahun fiskal dari klien individu berdasarkan langganan bulanan. Namun, biaya operasional seperti gaji karyawan, pembelian deterjen, dan tagihan listrik dan air harus dibayar harian atau mingguan. Ketidakseimbangan antara arus kas masuk dan keluar ini dapat menyebabkan masalah arus kas yang serius jika tidak dikelola dengan disiplin dan perencanaan yang cermat.

- **Tingginya tingkat turnover (pergantian) karyawan:** Sebuah studi (2025) yang dilakukan oleh Rizkia Umami, Purwati Purwati, dan Dewi Fadila tentang strategi pengembangan bisnis AK Laundry di Plembang mengungkapkan bahwa tingginya tingkat pergantian karyawan merupakan salah satu tantangan utama yang secara langsung berdampak pada konsistensi dan kualitas layanan. Karyawan laundry yang baru direkrut membutuhkan pelatihan dan masa adaptasi, sehingga kualitas cucian pertama mereka seringkali tidak sebaik karyawan yang berpengalaman. Pergantian karyawan yang sering terjadi menyebabkan variabilitas dan ketidakstabilan dalam kualitas layanan.
- **Perubahan ekspektasi konsumen yang sangat cepat:** Di era digital saat ini, konsumen tidak lagi puas hanya dengan memiliki pakaian yang bersih dan harum secara fisik. Mereka menuntut lebih. Harapan mereka meliputi layanan online yang cepat, sistem yang secara otomatis memberi tahu mereka melalui WhatsApp atau SMS ketika cucian mereka selesai, poin dan program loyalitas, beragam metode pembayaran digital (QRIS, transfer bank, dompet

elektronik), layanan pengambilan dan pengantaran yang cepat, serta informasi status cucian yang transparan dan jelas yang dapat mereka periksa kapan pun mereka membutuhkannya.

Untuk mengatasi tantangan kompleks yang dijelaskan di atas, para pengusaha laundry modern membutuhkan lebih dari sekadar antusiasme, keberanian, mesin cuci, dan deterjen. Mereka membutuhkan pendekatan yang lebih ilmiah, sistematis, dan terukur, termasuk analisis investasi yang menyeluruh sebelum peluncuran, perencanaan keuangan yang cermat dan disiplin dalam operasional, dan strategi pemasaran yang cukup adaptif dan inovatif untuk merespons perubahan pasar yang dinamis. Alasan mengapa buku ini layak dipelajari adalah karena menyediakan alat analisis kelayakan investasi yang tepat, akurat, dan andal, yang merupakan fondasi dan intinya.

DAFTAR PUSTAKA

Becker, G. S. (1992). *A treatise on the family* (Enlarged ed.). Harvard University Press.

Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. J. (2018). *Investments* (11th ed.). McGraw-Hill Education.

Bourdieu, P. (1979). *Distinction: A social critique of the judgement of taste*. Harvard University Press.

Bouri, E., Shahzad, S. J. H., Roubaud, D., & Kristoufek, L. (2021). Safe haven, hedge and diversification for G7 stock markets: Gold versus bitcoin. *Finance Research Letters, 38*, 101–110. https://doi.org/10.1016/j.frl.2020.101

Castells, M. (2010). *The rise of the network society* (2nd ed.). Wiley-Blackwell.

CFA Institute. (2022). *Investment foundations program curriculum*. CFA Institute.

Eugene F. Fama, & Kenneth R. French. (1993). Common risk factors in the returns on stocks and bonds. *Journal of Financial Economics, 33*(1), 3–56. https://doi.org/10.1016/0304-405X(93)90023-5

Franco Modigliani, & Merton H. Miller. (1958). The cost of capital, corporation finance and the theory of

investment. *The American Economic Review, 48*(3), 261–297.

Harold Bierman Jr., & Smidt, S. (2007). *The capital budgeting decision: Economic analysis of investment projects* (9th ed.). Routledge.

International Monetary Fund. (2023). *Global financial stability report*. IMF.

Irving Fisher. (1930). *The theory of interest*. Macmillan.

Joel Dean. (1951). *Capital budgeting*. Columbia University Press.

John Burr Williams. (1938). *The theory of investment value*. Harvard University Press.

John Maynard Keynes. (1936). *The general theory of employment, interest and money*. Macmillan.

Kumar, S., Goyal, N., & Sharma, A. (2022). Behavioural biases and investment decision making. *Journal of Behavioral and Experimental Finance, 35*, 100–110. https://doi.org/10.1016/j.jbef.2022.100

Letamar, M., & Schandl, H. (2018). Dirty laundry in Manila: A comparison of resource consumption practices in individual and communal laundry. *Journal of Industrial Ecology, 22*(5), 1017–1028. https://doi.org/10.1111/jiec.12618

Li, X., Wang, Y., & Chen, Z. (2021). Investment decision-making and resource allocation efficiency: Evidence from emerging markets. *Resources Policy, 74*, 102–115. https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2021.102

Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *The Journal of Finance, 7*(1), 77–91. https://doi.org/10.1111/j.1540-6261.1952.tb01525.x

Nguyen, T. T., Pham, T. T., & Nguyen, H. T. (2023). Risk-return relationship in emerging markets: Evidence from financial data. *Heliyon, 9*(5), e15800. https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e15800

OECD. (2021). *Financial literacy and investment behaviour*. OECD Publishing.

Raut, R. K., Das, N., & Kumar, R. (2020). Extending the theory of planned behaviour: Impact of past behavioural biases on investment intention. *Sustainability, 12*(3), 1–15. https://doi.org/10.3390/su12031012

Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of innovations* (5th ed.). Free Press. (Original work published 1962)

Sharpe, W. F. (1964). Capital asset prices: A theory of market equilibrium under conditions of risk. *The Journal of Finance, 19*(3), 425–442. https://doi.org/10.1111/j.1540-6261.1964.tb02865.x

Umami, R., Purwati, P., & Fadila, D. (2025). Strategi pengembangan bisnis laundry dalam meningkatkan daya saing usaha. *Jurnal Manajemen dan Bisnis, 10*(2), 120–135.

Wang, J., Li, K., & Zhao, L. (2021). Risk assessment and feasibility analysis in sustainable projects. *Journal of Cleaner Production, 320*, 128–140. https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.128

William J. Baumol. (1961). *Economic theory and operations analysis*. Prentice-Hall.

World Bank. (2020). *World development report*. World Bank.

Worsdorfer, J. S. (2017). *The evolution of household technology and consumer behavior, 1800–2000*. Routledge.

Zhang, Y., Liu, Q., & Wang, S. (2022). Decision-making models in investment feasibility analysis. *Technological Forecasting and Social Change, 174*, 121–130. https://doi.org/10.1016/j.techfore.2021.121

PROFIL PENULIS

Jahrizal lahir pada tanggal 21 November 1962 di Duri, kabupaten Bengkalis. Riwayat pendidikan untuk jenjang S1 di Fakultas Ekonomi Universitas Riau dengan mengambil Jurusan Ekonomi Pembangunan dan lulus pada tahun 1986. Kemudian melanjutkan pendidikan pada pascasarjana atau S2 di Fakultas Teknologi Industri Institut Teknologi Bandung (ITB) dengan mengambil Jurusan Studi Pembangunan dan lulus pada tahun 2003. Pada tahun 2012 telah menyelesaikan program Doktoran pada Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya dengan mengambil Jurusan Manajemen Pembangunan. Saat ini beliau menjadi dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Riau untuk program S1 Ilmu Ekonomi dan Pascasarjana S2 Manajemen. Untuk mata kuliah yang diampu saat ini adalah ekonomi industry, ekonomi publik, ekonomi manajerial, dan ekonomi mikro. judul studi terbaru yang telah dilaksanakan adalah Inovasi Model Bisnis Budidaya Kambing Etawa yang Terintegrasi Pertanian Organik Menggunakan Internet of Things - Pengembangan Produk Binder Berbasis Lateks Karet Alam sebagai substitusi komponen

impor untuk Cat Emulsi Kedap Air - Smart Machine Vision Berbasis Pencitraan Multispektral Untuk Sortasi Dan Grading Tandan Buah Segar Kelapa Sawit. Untuk pengalaman pengabdian untuk masyarakat yang pernah dilaksanakan diantaranya adalah Inovasi Model Bisnis Budidaya Kambing Etawa yang Terintegrasi Pertanian Organik Menggunakan Internet of Things (2024) - Pengembangan Produk Binder Berbasis Lateks Karet Alam sebagai substitusi komponen impor untuk Cat Emulsi Kedap Air (2024) - Smart Machine Vision Berbasis Pencitraan Multispektral Untuk Sortasi Dan Grading Tandan Buah Segar Kelapa Sawit (2022). Selain aktif dalam berbagai penulisan penulis juga aktif dalam penulisan berbagai publikasi diantaranya adalah Advantages of the Location of the Bukit Batu Small and Medium Weaving Industry Center, Bengkalis Regency (2024) - The Impact Of Government Spending, Financial Deepening, And Unemployment On Poverty Reduction In Indonesia (2024) - The Economics of Vision's Machine For Sorting Palm Fruit Bunches to Increase Indonesia's CPO Exports (2023). Selain itu penulis juga memiliki Paten/HKI yaitu Aplikasi Manajemen Budidaya Kambing Etawa Terintegrasi Pertanian Organik Sistem Monitoring Sensor IoT - Sistem Informasi Manajemen Buah Sawit.

Email Penulis: jahrizal@lecturer.unri.ac.id

Yehezkiel Pramaditya Alviano S.Sos, lahir di Pekanbaru pada tanggal 12 Maret 2000 sebagai anak sulung yang riwayat pendidikannya dimulai dari SD hingga SMP Kalam Kudus di Pekanbaru, dan SMA Negeri 5 Pekanbaru. Pada tahun 2018 saya menempuh pendidikan Strata 1 (S1) Jurusan Hubungan Internasional Universitas Sebelas Maret di Surakarta dengan spesialisasi pada Ekonomi dan Perjanjian Perdagangan Internasional dan saat ini sedang melanjutkan pendidikan ke Strata 2 (S2) Jurusan Manajemen di Universitas Riau.

Ketertarikan saya dalam memperdalam ilmu Ekonomi spesifik pada Manajemen dimulai sejak menempuh pendidikan sarjana dimana pada saat itu saya memulai beberapa bisnis di berbagai bidang dengan beberapa jatuh bangun, kerja di perusahaan berbasis retail, hingga pada tahun 2022 mendirikan usaha di bidang pertanian hingga sekarang dan saya merasa bahwa ilmu praktik saja tidak akan cukup untuk membawa tanggung jawab tersebut menjadi lebih terarah sehingga karena kebutuhan akan kerangka dan pengetahuan teoritis yang dapat langsung diaplikasikan pada bidang usaha menjadi alasan kuat saya mendalami ilmu Manajemen di tingkat Strata 2.

Buku ini saya susun bersama rekan-rekan untuk mempertajam kemampuan analitis, memperluas pemahaman tentang pentingnya perhitungan keuangan sebelum memulai usaha. Saya menyadari bahwa karya tulis ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak keterbatasan sehingga

saya membuka diri terhadap seluruh saran dan kritik yang mampu membangun ke arah yang lebih baik. Anda dapat mengirimkan kritik dan saran melalui email: yehezkiel.pramaditya@gmail.com

Lina Dewi, lahir di Surakarta, merupakan lulusan S1 Program Studi Kimia Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Saat ini penulis bekerja di group April dan melanjutkan pendidikan pada Program Magister Manajemen Universitas Riau sebagai bentuk pengembangan diri di bidang manajemen.

Minatnya pada bidang manajemen, dikombinasi kan dengan disiplin ilmu sains, sehingga mampu menganalisis persoalan organisasi secara lebih terstruktur dan berbasis data. Ketertarikan dan pengalamannya tersebut mendorongnya untuk mengembangkan tulisan mengenai manajemen, tentang analisis kelayakan Investasi yang aplikatif dan relevan dengan dunia kerja.

Penulis terbuka terhadap kritik dan saran untuk penyempurnaan karya ini. Kontak: **linadewi_ssi@yahoo.com** / **+628117581841**

Penulis berharap karya ini dapat memberikan manfaat serta menjadi kontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan dunia pengembangan digital.

Paul Pardede, lahir di Balige, merupakan lulusan S1 Program Studi Kimia Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Saat ini penulis bekerja di peusahaan chemical Liangshi dan melanjutkan pendidikan pada Program Magister Manajemen Universitas Riau sebagai bentuk pengembangan diri di bidang manajemen.

Minatnya pada bidang manajemen pemasaran, dikombinasi kan dengan disiplin ilmu sains, sehingga mampu melihat dinamika pemasaran secara analitis dan berbasis data. Minat dan latar multidisplin tersebut mendorongnya untuk mengembangkan pemikiran serta tulisan mengenai manajemen dan analisis kelayakan investasi.

Penulis terbuka terhadap kritik dan saran untuk penyempurnaan karya ini. Kontak: **humiraskimia@yahoo.com / +628127578408**

Penulis berharap karya ini dapat memberikan manfaat serta menjadi kontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan dunia pengembangan digital

Chelsea Aprilia Syayuti, S.E, lahir di Siak pada tanggal 27 April 2001 merupakan lulusan S1 Program studi Manajemen Bisnis Syari'ah Universitas Tazkia, Bogor. Dan saat ini penulis melanjutkan pendidikannya pada Program Studi Magister Manajemen di Universitas Riau dengan minat pada bidang ekonomi manajerial. Ketertarikan tersebut berkembang melalui proses pembelajaran, diskusi, serta kajian ilmiah selama masa studi.

Karya ini merupakan upaya penulis dalam mengembangkan pemahaman melalui diskusi, studi literatur, serta pengerjaan berbagai tugas dan proyek berbasis pendekatan ilmiah. Penulis meyakini bahwa pemahaman yang baik dapat membantu individu maupun organisasi dalam mengambil keputusan yang rasional, efektif, dan berbasis data sekaligus sebagai bentuk penerapan konsep ekonomi manajerial secara sistematis dan aplikatif.

Penulis berharap buku ini dapat menjadi referensi awal bagi pembaca serta berkontribusi dalam pengembangan wawasan di bidang Manajemen. Kritik dan saran terbuka disampaikan melalui email **syayutic10@gmail.com** sebagai bagian dari proses pembelajaran yang berkelanjutan.

Syahidah Fadla. Biasanya dipanggil syafa. Kelahiran pekanbaru, 07 september 1999. Umur hanyalah angka ya teman-teman, 26 tahun, masih muda lah sebelum dibulan september pada tahun 2026 ini. Saya seorang anak tunggal alias satu-satunya anak perempuan dari bapak Dr. Samsir S.E M.Si dan Ibu Dr. Nurjanah S.Ag M.Si. Kegiatan sehari-hari seperti biasanya sedang mencari lowongan pekerjaan karena saat ini belum bekerja dan lebih sering membantu orangtua dengan pekerjaan yang ada dirumah. Saya suka mendengarkan musik dan buku yang bergenre dark romance. Seperti musik Chris Grey dan juga Buku Haunting Adeline. Tidak lupa juga saya seorang yang ambisius, cerdas, critical damage seperti hero Zetian di mobile legend. Suka berpetualang dan mencoba banyak hal yang baru.

Dan kali ini, saya dan rekan-rekan di tim saya menjalani misi dan strategi dalam membuat tugas perkuliahan. Yaitu membuat buku yang berjudul "Membuka peluang dari cucian: Analisis Kelayakan Investasi Usaha Laundry Modern dengan Metode NPV, IRR dan Payback Period". Untuk para pembaca yang suka membaca, sekiranya dalam pembuatan buku ini ada kekurangan dan kelebihan, dipersilahkan memberikan beberapa komentar atau kritik baik agar kami bisa mengevaluasi buku yang kami terbitkan ini menjadi lebih baik lagi kedepannya. Terimakasih 🙏

Di tengah hiruk-pikuk gaya hidup masyarakat perkotaan yang serba cepat, jasa laundry telah bertransformasi dari sekadar layanan alternatif menjadi kebutuhan primer. Peluang bisnis ini tampak sangat menggiurkan. Namun, mengapa banyak usaha laundry yang awalnya tumbuh subur, tetapi tak sedikit pula yang akhirnya terpaksa gulung tikar di tengah jalan?

Jawabannya sering kali terletak pada perencanaan finansial. Banyak calon wirausahawan yang terjun ke industri ini hanya berbekal antusiasme dan optimisme, tanpa perhitungan kelayakan investasi yang matang. Kesalahan dalam memproyeksikan arus kas, menghitung biaya operasional, hingga memprediksi titik impas menjadi faktor utama kegagalan.

Buku Membuka Peluang dari Cucian: Analisis Kelayakan Investasi Usaha Laundry Modern hadir sebagai pedoman komprehensif dan aplikatif untuk menjawab tantangan tersebut. Secara sistematis, buku ini membedah cara menilai kelayakan sebuah unit bisnis menggunakan tiga instrumen utama manajemen keuangan dan investasi:

- Net Present Value (NPV) untuk mengukur nilai tambah proyeksi keuntungan di masa depan.
- Internal Rate of Return (IRR) untuk mengevaluasi tingkat pengembalian investasi.
- Payback Period untuk mengetahui seberapa cepat modal Anda akan kembali.

Ditulis dengan bahasa yang lugas dan tajam, buku ini memadukan literatur akademis dengan realitas praktik bisnis sehari-hari. Sebuah referensi yang tidak hanya wajib dibaca oleh mahasiswa ekonomi dan manajemen, tetapi juga menjadi "buku saku" esensial bagi para calon pengusaha yang ingin merintis bisnis laundry modern dengan fondasi finansial yang kokoh, terukur, dan menguntungkan.

KBM INDONESIA
www.penerbitkbm.com

PENERBIT KBM INDONESIA
Anggota IKAPI
0813 5751 7526 / (0353) 3234874
Kantor : Maguwoharjo, Depok, Sleman-Yogyakarta
@penerbitbukujogja
@penerbit.kbm

ISBN 978-634-278-437-2
9 786342 784372