

## ABSTRAK

PT. XYZ merupakan industri garmen yang bergerak dalam bidang CMT (*Cut, Make, Trim*) yang menjual jasa jahit pakaian jadi seperti *dress, t-shirt*, celana, kemeja dan lain sebagainya. Berawal dari industri garmen sedang, kini CV. XYZ merambat melakukan pengembangan menjadi industri garmen besar dan berubah menjadi Perseroan Terbatas (PT) dalam kategori perseroan tertutup. Kabupaten Tangerang terpilih menjadi lokasi pembukaan pabrik. Kawasan industri di Kabupaten Tangerang dianggap layak karena terintegrasi dengan ketersediaan infrastruktur yang memadai karena mempunyai akses transportasi yang berfungsi untuk memobilisasi manusia dan barang. Dari indikator tenaga kerja, menurut sensus penduduk 2020, Kabupaten Tangerang memiliki populasi penduduk tertinggi di Provinsi Banten sebesar 57,56% bahwa pekerjaan penduduk adalah buruh dan karyawan tetap yang tentu membutuhkan konsumsi pakaian. Penelitian ini dilakukan untuk mempertimbangkan pembukaan pabrik dari segi aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial serta melakukan identifikasi tingkat sensitivitas dan risiko. Diawali dengan aspek pasar yaitu melakukan peramalan permintaan berdasarkan data historis penjualan. Aspek teknis untuk mengidentifikasi pengeluaran dan pemasukan dalam bentuk operasional perusahaan. Tahapan yang terakhir merupakan aspek finansial untuk memproyeksi laba rugi, arus kas, dan neraca. Dari hasil tersebut dilakukan analisis kelayakan dan diperoleh nilai NPV sebesar Rp1.994.845.035, IRR sebesar 27,75%, dan PBP sebesar 4,19 tahun. Kemudian dilakukan pengukuran sensitivitas terhadap tiga faktor diantaranya adalah kenaikan biaya tenaga kerja langsung dengan sensitivitas sebesar 7,06%, penurunan harga jual dengan sensitivitas sebesar 4,32%, dan penurunan *demand* dengan sensitivitas sebesar 4,63%. Hasil perhitungan potensi risiko adalah  $NPV > 0$ , nilai MARR risiko adalah sebesar 23,93% dan PBP selama 4,73 tahun.

**Kata Kunci: Studi Kelayakan Bisnis, NPV, PBP, IRR, Analisis Sensitivitas.**