

ABSTRAK

Rumah Makan Nasi Gandul Pak Memet adalah warung makan berlokasi di Jl. Dr.Cipto No.12A, Kebon Agung, Semarang. Walaupun warung makan Pak Memet ini berbentuk warung kaki lima, namun usaha yang telah dirintis semenjak 1990 telah memiliki pendapatan mencapai 4 juta/hari dengan menjual 230 porsi nasi gandum. Konsumen utama Rumah Makan Nasi Gandul Pak Memet adalah masyarakat sekitar lokasi warung makan, dikarenakan pendapatan dari tahun 2011 sampai 2013 yang meningkat maka pemilik ingin memperluas pasar sasaran dan meningkatkan pendapatan pertahunnya dengan membuka cabang baru untuk pasar di daerah lain di Kota Semarang. Setelah dilakukan pengumpulan dan perhitungan dengan faktor rating, terpilihlah wilayah yang akan menjadi lokasi pembukaan cabang baru Rumah Makan Nasi Gandul Pak Memet yaitu di wilayah kecamatan Semarang Selatan. Dari hasil Survei dan pengumpulan data didapatkan persentase dari pasar potensial sebesar 86,7%, pasar tersedia sebesar 68,6% dari pasar potensial dan pasar sasaran sebesar 5% dari pasar tersedia.

Adapun pengeluaran yang ada di dalam aspek *financial*, seperti kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, *income state*, *cashflow* dan *balance sheet* yang digunakan menghitung investasi, seperti *Pay Back Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR) dengan masa periode yang ditetapkan untuk proyeksi keuangan adalah 5 tahun.

Perhitungan *Pay Back Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR) dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari tingkat nilai investasi. Hasil perhitungan nilai tingkat investasi yaitu NPV sebesar Rp 224.318.823,00, IRR = 27.83% dan PBP = 2.69 tahun. Lokasi cabang baru Rumah Makan Nasi Gandul Pak Memet dinyatakan layak karena nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari nilai MARR dan NPV bernilai positif.

Kata kunci : *Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Rumah Makan Nasi Gandul Pak Memet*