

## ABSTRAK

Sewelas Coffee merupakan salah satu *coffee shop* di daerah Pati, Jawa Tengah yang berdiri pada tahun 2017. Berdasarkan hasil laporan keuangan, pendapatan Sewelas Coffee terus meningkat setiap tahunnya yang dapat menjadi potensi bagi Sewelas Coffee untuk mengembangkan usahanya. Peningkatan pendapatan yang signifikan juga memberikan kendala bagi operasional kafe dimana Sewelas Coffee memiliki keterbatasan dalam pelayanan pelanggan dikarenakan fasilitas dan sumber daya tidak dapat memenuhi permintaan. Sewelas Coffee akan membuka cabang baru di Kota Kudus, tepatnya di Jl. Bhakti No.3, Barongan. Dipilihnya lokasi tersebut dikarenakan lokasi yang strategis yang berada di pusat kota sehingga memiliki potensi pasar yang cukup besar. Pembukaan cabang baru Sewelas Coffee di Kota Kudus dilakukan analisis kelayakan untuk memastikan usaha cabang layak untuk dijalankan atau tidak dengan mempertimbangkan aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Permintaan produk setiap tahunnya diestimasikan meningkat sebesar 1,3% mengikuti laju pertumbuhan penduduk Kota Kudus. Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan usaha pada pembukaan cabang Sewelas Coffee dengan nilai MARR sebesar 11,01%, didapatkan nilai NPV sebesar Rp1.398.616.637, IRR sebesar 55,72%, dan PBP selama 2,04 tahun. Berdasarkan hasil tersebut, pembukaan cabang Sewelas Coffee layak untuk dijalankan dikarenakan  $NPV > 0$ ,  $IRR > MARR$ , dan PBP masih berada dalam periode investasi. Pembukaan cabang Sewelas Coffee di Kota Kudus sensitif terhadap kenaikan biaya bahan baku sebesar 56,50%, kenaikan biaya tenaga kerja sebesar 135,29%, penurunan harga jual sebesar 20,88%, dan penurunan jumlah *demand* sebesar 20,88%. Apabila terjadi perubahan variabel melebihi batas sensitivitas, maka usaha cabang baru Sewelas Coffee menjadi tidak layak. Variabel setiap risiko yang dimiliki Sewelas Coffee juga diukur dengan total persentase risiko sebesar 8,88% dengan hasil nilai NPV sebesar Rp914.598.398, IRR sebesar 55,72%, dan PBP selama 2,35 tahun. Berdasarkan hasil tersebut, usaha cabang baru Sewelas Coffee di Kota Kudus masih layak untuk dijalankan.

**Kata Kunci : Analisis kelayakan, NPV, IRR, PBP, analisis sensitivitas, dan analisis risiko**