

ABSTRAK

Banyak bisnis wirausaha yang sangat menjanjikan hasil yang memuaskan pada kondisi perekonomian sekarang ini. Salah satu bisnis yang digemari masyarakat dan lagi menjamur adalah bisnis retail atau minimarket. Bisnis ini memiliki potensi yang besar untuk dikembangkan karena kebutuhan manusia akan barang-barang konsumtif dari waktu ke waktu semakin meningkat, disamping itu pasar yang ada belum digarap dengan baik, hal ini bisa dilihat dari pelanggan tetap dari satu minimarket yang jumlahnya relatif sedikit.

Dalam melakukan investasi bisnis ini dibutuhkan dana yang besar, oleh karena itu dilakukan penelitian yang bertujuan untuk menguji kelayakan investasi bisnis yang akan dilakukan oleh investor, yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan serta dilakukan analisis sensitifitas terhadap variable-variabel yang kritis.

Dari aspek pasar didapatkan besar pasar potensial, besar pasar potensial efektif dan besar permintaan efektif. Pada aspek teknis diketahui lokasi untuk investasi perluasan ini adalah di perumahan Kutisari Indah dengan luas minimarket 300 m² dan luas gudang yang terletak di belakangnya adalah 400 m². Untuk pendirian minimarket ini dilakukan pemilihan peralatan dan perlengkapan usaha serta perlengkapan penunjang operasional, penentuan jenis barang yang akan dijual berikut barang persediaannya dan fasilitas-fasilitas yang disediakan. Selain itu juga dilakukan pengaturan ruangan minimarket, kantor dan gudang agar sitem dapat berjalan dengan baik dan dapat menarik minat konsumen untuk datang ke minimarket yang baru ini. Pada aspek manajemen ditentukan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan dan jam operasi minimarket dan kantor. Pada aspek keuangan, dibuat laporan rugi laba, aliran kas, dan neraca untuk perencanaan 5 tahun. Dengan menganalisis permasalahan keuangan digunakan metode *Break Event Point*, *Net Present Value*, *Discounted Payback Period*, *Internal Rate of Return* dan analisis sensitivitas. Dari aspek keuangan diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 160.148.533,78, *Discounted Payback Period* selama 4,6 tahun, dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 19,104 % jauh lebih besar dari nilai MARR sebesar 15 %. Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui penurunan penjualan maksimal dan harga pokok penjualan maksimal yang dapat diambil agar NPV = 0. Dari perhitungan yang dilakukan, maka penurunan penjualan maksimal adalah sebesar 9,12 % dan harga pokok penjualan masimal yang dapat diambil sebesar 86,38 %.