

## ABSTRAK

Sebagai salah satu langkah untuk mengembangkan usaha agar menjadi lebih besar, maka toko HAWAII yang bergerak dibidang penjualan pakaian jadi yang telah merintis usaha sejak 1980 menghendaki melakukan perluasan area untuk yang ke tiga kalinya, sehingga luas yang dimiliki toko HAWAII setelah perluasan menjadi  $14 \times 39 \text{ m}^2$ . Diharapkan dengan dilakukannya perluasan ini toko HAWAII dapat menambah jumlah pelanggan dan diharapkan memperoleh peningkatan *profit* dalam jangka waktu panjang. Untuk meningkatkan jumlah pelanggan dan profit, maka toko HAWAII harus dapat memberikan kepuasan kepada konsumen, dengan memberikan pelayanan yang baik, kualitas produk yang terjamin, harga yang bersaing, model pakaian yang disediakan mengikuti trend yang ada, dan sebagainya.

Dalam melakukan investasi perluasan dibutuhkan dana yang besar, oleh karena itu dilakukan penelitian yang bertujuan untuk menguji kelayakan perluasan yang akan dilakukan oleh toko HAWAII, yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan serta dilakukan analisis sensitivitas terhadap variabel-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 jalan MasTrip no 64-66 Blitar dan yang dilakukan perluasan terletak di belakang dengan luas sebesar  $14 \times 14 \text{ m}^2$ . Untuk perluasan ini dilakukan desain interior ulang pada toko HAWAII dan pada tempat yang dilakukan perluasan, dan dilakukan penambahan peralatan dan perlengkapan untuk perluasan. Pada aspek manajemen ditentukan penambahan tenaga kerja yang dibutuhkan. 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. 189.902.437,5, *Discounted PP* selama 2,888 tahun, dan *Internal Rate of Return* (IRR) = 36,969 % jauh lebih besar dari nilai MARR = 15 %. Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui penurunan penjualan maksimal dan *Contribution Margin Ratio* minimal yang dapat diambil agar NPV = 0. Dari perhitungan yang dilakukan, maka penurunan penjualan maksimal adalah sebesar 27,749 %, dan *Contribution Margin Ratio* minimal yang dapat diambil adalah sebesar 20,212 %