

## ABSTRAK

Pertambahan jumlah penduduk kota Surabaya disertai dengan meningkatnya taraf hidup masyarakat Surabaya ditandai dengan standar hidup yang cukup tinggi. Pertumbuhan ekonomi yang semakin mantap menimbulkan gaya hidup baru bagi kelompok remaja golongan menengah ke atas yang ditandai dengan semakin banyaknya tempat makan yang menyajikan makanan cepat saji (*fast food*) yang menyediakan kebutuhan makan yang semakin disukai oleh masyarakat.

Perusahaan Bernardi ini merupakan suatu perusahaan yang bergerak di bidang *fast food* khususnya burger dan hotdog. Perusahaan ini memproduksi sendiri bahan-bahan utamanya yang meliputi roti, daging burger dan sosis dengan sistem pemasaran selama ini dikerjakan melalui agen-agen. Saat ini perusahaan berkeinginan untuk memperluas pemasaran produk burger dan hotdog dengan cara mendirikan gerai *fast food* burger dan hotdog yang dilokasikan di Plaza Tunjungan.

Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan pendirian gerai *fast food* burger dan hotdog ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, dan aspek keuangan selama periode perencanaan tiga tahun dan melakukan analisis sensitivitas terhadap variabel-variabel kritis.

Dari hasil penelitian aspek pasar melalui penyebaran kuesioner diketahui bahwa mayoritas responden sudah pernah makan burger dan hotdog (100% untuk burger dan 84% untuk hotdog). Perhitungan juga menunjukkan pasar potensial efektif (PPE) dan permintaan efektif (PE) untuk gerai *fast food* burger dan hotdog di Plaza Tunjungan besar dan meningkat. Dalam aspek teknis telah ditentukan lokasi, *layout* hingga peralatan dan perlengkapan yang digunakan. Sedangkan dalam manajemen ditentukan jabatan beserta deskripsi dari karyawan. Perhitungan dalam aspek keuangan diketahui bahwa investasi ini layak dengan *Total Project Cost* (TPC) yang dibutuhkan sebesar Rp. 245.260.722,00. Investasi ini akan menghasilkan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 861.127.586,00 dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) sebesar 25%. *Internal Rate of Return* (IRR) dari investasi ini sebesar 211% dengan *discounted payback period* selama 0,6850 tahun. Dari hasil analisis sensitivitas diketahui bahwa investasi ini masih layak apabila terjadi penurunan harga penjualan maksimum sebesar 29,913% per tahun atau terjadi penurunan nilai penjualan sebesar 23,142% per tahun dengan asumsi variabel lain tetap.

Dari hasil penelitian didapatkan bahwa investasi pendirian gerai *fast food* burger dan hotdog di Plaza Tunjungan yang telah ditinjau dari berbagai aspek di atas dinyatakan layak dan rencana investasi dapat dilanjutkan.