

ABSTRAK

Investasi dibidang real estate mengandung risiko besar sehingga pengembang perlu melakukan analisa investasi sebelum mengambil keputusan. Pengambilan keputusan adalah dengan mempertimbangkan tingkat pengembalian dari investasi proyek properti perumahan. Usaha pengembang perumahan merupakan suatu proyek yang memerlukan biaya awal yang besar dan waktu yang lama, sedangkan penghasilan baru diperoleh pada tahap penjualan yang terjadi pada periode yang akan datang.

Tujuan dari penelitian ini adalah membantu pengembang untuk memutuskan menginvestasikan dananya untuk proyek perumahan atau tidak, oleh karena itu diperlukan perhitungan yang dapat meramalkan terhadap biaya dan manfaat pada konsep aliran dana yang timbul akibat kondisi yang tidak pasti.

Metode yang digunakan adalah *Capital Budgeting* dengan menggunakan *payback period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Probability index* dan Analisis sensitivitas untuk mengetahui apakah secara financial proyek perumahan ABC layak untuk dilaksanakan atau tidak, mengingat diperlukan dana yang besar untuk investasi tersebut.

Hasil analisa dari penelitian menunjukkan *payback period* 2,4 tahun, NPV yang positif sebesar 29.998.501.036,02, IRR 15% dan Profitability Index diatas 1 yaitu sebesar 1,22. Untuk analisis sensitivitas perubahan kenaikan tingkat penjualan 10% untuk keadaan optimistik, sangat berpengaruh terhadap NPV proyek yang diperoleh yaitu naik sebesar 92.807.051,72 dan IRR naik 13%. Untuk keadaan pesimistik terjadi penurunan tingkat penjualan 10% dengan NPV yang dihasilkan sebesar 24.014.950.512,12, dalam kondisi pesimispun proyek masih layak untuk dilaksanakan karena memiliki NPV yang positif. Berdasarkan dari hasil analisa tersebut proyek perumahan ABC layak untuk dilaksanakan.