

## INTISARI

Analisis studi kelayakan finansial diperlukan dalam pengembangan suatu proyek perumahan agar dapat diketahui kelayakan suatu proyek. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis studi kelayakan finansial proyek dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), dan menganalisis *Payback Period* proyek.

Studi kasus penelitian adalah suatu proyek pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh *developer* di daerah Kulon Progo, Yogyakarta. Data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer dan sekunder dari *developer* yang berupa data studi kelayakan finansial dari proyek tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proyek layak untuk dikerjakan dari segi finansial dengan nilai NPV sebesar Rp. 1,096,325,185, PI sebesar 1.21, IRR sebesar 551.13, dan *payback period* selama 10 bulan. Analisis yang sementara ini dilakukan *developer* berupa analisis *cash flow* saja dan belum memasukan faktor nilai waktu uang, maka perlu dilakukan analisis kelayakan finansial dengan memperhitungkan nilai waktu uang untuk memperkirakan tingkat keuntungan yang lebih baik. Dalam penelitian ini juga dilakukan analisis sensitivitas dengan kondisi *optimist* dan *pessimist*. Dari hasil analisis sensitivitas dapat ditarik kesimpulan bahwa proyek masih menguntungkan dan layak untuk dikerjakan meskipun dengan kondisi *pessimist*. Analisis skenario juga dilakukan untuk mengantisipasi beberapa keadaan yang mungkin terjadi.

**Kata kunci:** Investasi, Studi kelayakan, Proyeksi, Perumahan, NPV, PI, IRR, *Payback Period*

## ABSTRACT

Financial feasibility study analysis is needed in the development of a housing project in order to determine the feasibility of a project. This study is intended to analyze the financial feasibility aspect of a project using *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Internal Rate of Return*, and to analyze the *Payback Period*.

The study case is a housing development project developed by a developer in Kulon Progo, Yogyakarta. Datas that are used in this study are primary and secondary data from the developer that is in the form of financial feasibility study data from the project.

The result of this research shows that the project is feasible to be executed from a financial standpoint with NPV of Rp. 1,096,325,185, PI of 1.21, IRR of 551.13, and payback period for 10 months. The analysis that is currently being carried out by the developer is only in the form of cash flow analysis and doesn't include the time value of money factor, it is necessary to conduct a financial feasibility analysis that takes the time value of money into account to estimate a better level of profits. The conducted feasibility study is equipped with sensitivity analysis under optimist and pessimist conditions. Sensitivity analysis shows that the project is profitable and feasible to execute even with pessimistic conditions. Scenario analysis is also being done to anticipate several situations that may occur.

**Key Words:** Investment, Feasibility Study, Projection, Housing, NPV, PI, IRR, *Payback Period*