

INTISARI

Pembangunan perumahan di era modern saat ini menjadi bisnis yang menjanjikan melihat kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat karena tingkat pertumbuhan penduduk yang dari waktu ke waktu semakin tinggi. Sebuah bisnis seperti halnya bisnis perumahan tentunya akan menarik banyak investor jika bisnis yang dijalankan menjanjikan laba yang cukup tinggi. Dalam suatu proyek pembangunan perumahan tentunya memiliki rencana awal dari mulai awal pembebasan lahan sampai akhirnya proses pembangunan dan pemasaran rumah. Cukup menarik tidaknya proyek pembangunan perumahan untuk mendapatkan investasi dari investor, ditentukan dari strategi yang disusun oleh pemilik proyek (*owner*) dalam pelaksanaan proyeknya. Untuk mengevaluasi dan memberikan rekomendasi kepada investor terkait kelayakan proyek perumahan yang akan di dukung dengan investasinya, maka diperlukan analisis melalui metode tertentu untuk melihat seberapa layak proyek perumahan tersebut untuk di support. Dalam studi ini peneliti mencoba mengevaluasi proyek pembangunan perumahan yang dilakukan di wilayah Kota Sorong, Papua dengan beberapa metode diantaranya metode *Break Event Point* (BEP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP) dan *Profitability Index* (PI). Proyek Perumahan yang dikaji yaitu Perumahan Griya Pekerja Sejahtera dan data proyek didapatkan dari PT Bogowonto Multi Karya. Evaluasi kelayakan dianalisis pada data rencana dan realisasi. Berdasarkan analisis menggunakan kelima metode di atas, didapatkan hasil pada Rencana Anggaran Biaya (RAB), keuntungan yang direncanakan perusahaan sebesar Rp 2.008.600.000 dan Realisasi Biaya keuntungan yang diperoleh perusahaan sebesar Rp 2.900.500.000. Hasil analisis metode BEP (*Break Event Point*) rencana terjadi pada 12 Desember 2015 dengan total pendapatan yang diperoleh Rp 16.901.605.710, sedangkan BEP realisasi 8 hari lebih awal yaitu pada 4 Desember 2015 dengan total pendapatan perusahaan Rp 18.173.037.215. *Net Present Value* (NPV) rencana diperoleh sebesar Rp 1.770.551.614 dan NPV realisasinya sebesar Rp 2.192.094.720. Hasil tersebut menunjukkan nilai NPV > 0 dan proyek ini layak untuk dilaksanakan. Metode Internal Rate of Return (IRR) rencana dan realisasi didapatkan nilai masing-masing sebesar 6,74% dan 6,84%. Angka tersebut menunjukkan bahwa investasi proyek perumahan layak diterima dan dilaksanakan, karena nilai IRR > MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*). Hasil analisis metode *Payback Period* (PP) lamanya waktu yang direncanakan untuk mengembalikan biaya investasi terjadi pada tanggal 3 Maret 2016 dan periode pengembalian dengan memperhatikan tingkat suku bunga bank terjadi 1 April 2016 sedangkan dalam pelaksanaannya, lama waktu yang diperlukan untuk mengembalikan biaya investasi dengan metode ini terjadi pada 26 Maret 2016 dan periode pengembalian dengan memperhatikan tingkat suku bunga bank juga terjadi pada 26 Maret 2016. Besarnya tingkat keuntungan atau profit yang direncanakan menggunakan metode Profitability Index (PI) yang direncanakan perusahaan adalah 0,984 dan realisasi besarnya tingkat keuntungan perusahaan sebesar 1,134. Hal ini menunjukkan bahwa proyek ini diterima dan layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci : evaluasi, kelayakan investasi, proyek perumahan, *Break Event Point*(BEP), *Net Present Value*(NPV), *Internal Rate of Return*(IRR), *Payback Period*(PP), *Profitability Index*(PI)

