

## ABSTRAK

Yayasan XYZ merupakan yayasan yang bergerak di dunia pendidikan dan didirikan oleh salah satu perusahaan teknologi informasi dan komunikasi (ICT) terkemuka di Indonesia. Untuk mendukung pemerintah dalam membangun sumber daya manusia melalui penyediaan lembaga pendidikan di tanah air, Yayasan XYZ memiliki rencana untuk mendirikan perguruan tinggi “S” dengan mempertimbangkan tiga (3) alternatif skenario yaitu: *full* investasi, BOT (*built, operate, transfer*) dan *full* sewa.

Sehubungan dengan hal itu, tesis ini melakukan analisis terhadap kriteria investasi dari ketiga alternatif skenario tersebut menggunakan *financial model* dalam horizon beberapa tahun ke depan pada *discount factor* ( $r$ ) sama dengan WACC entitas nirlaba, sebagai entitas dikecualikan dari objek pajak penghasilan ( $T = 0$ ) dan diasumsikan tidak berkorelasi dengan risiko pasar modal ( $\beta = 0$ ).

Didapat skenario *full* sewa sebagai alternatif yang direkomendasikan untuk dilaksanakan dengan mempertimbangkan *initial investment* yang lebih rendah serta hasil analisis probabilitas  $P(NPV > 0) = 96,4\%$ ,  $P(IRR > WACC) = 92,8\%$ ,  $P(PP > 5 \text{ tahun}) = 54,2\%$ ,  $P(DPP > 5 \text{ tahun}) = 74,6\%$ ,  $P(PI > 1) = 99\%$ , dan  $P(OR > 80\%) = 77,8\%$  disimpulkan lebih baik dibandingkan kedua skenario lainnya.

**Kata kunci:** Penganggaran modal, *scenario analysis*, kriteria investasi, analisis probabilitas, biaya modal.