

## ABSTRAK

Perusahaan dalam berinvestasi, baik sektor riil maupun sektor keuangan, memiliki tujuan untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. PT. Dinar Trust adalah perusahaan yang bergerak di pengembangan perumahan telah berinvestasi di proyek perumahan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis keuangan proyek perumahan tersebut. Dengan menggunakan *capital budgeting*, proyeksi aliran kas dari masing-masing proposal proyek dinilai kelayakannya berdasarkan kriteria *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Discounted Payback Period* (DPP), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI). Perhitungan tersebut dihadapkan pada tiga kondisi yaitu kondisi arus kas normal, kondisi arus kas optimis dan kondisi arus kas pesimis.

Dalam penelitian ini didapatkan hasil bahwa pada kondisi normal didapat nilai NPV sebesar Rp. 6.422.026.164,69, PP sebesar 1 tahun 11 bulan, DPP sebesar 2 tahun 4 bulan, IRR sebesar 24,84%, dan PI sebesar 1,21. Pada kondisi optimis didapat nilai NPV sebesar Rp. 24.585.444.240,64, PP sebesar 1 tahun 3 bulan, DPP sebesar 1 tahun 5 bulan, IRR sebesar 57,24%, dan PI sebesar 1,82. Pada kondisi pesimis didapat nilai NPV sebesar Rp. -109.920.846,82, PP sebesar 2 tahun 5 bulan, DPP > dari umur proyek, IRR sebesar 10,31%, dan PI sebesar 0,96.

Kesimpulan penelitian ini adalah hanya pada kondisi normal dan optimis yang dinilai layak untuk dilanjutkan, sedangkan untuk kondisi pesimis proyek tersebut tidak layak untuk dilanjutkan.

**Kata Kunci :** kelayakan investasi, *Capital Budgeting*, *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Discounted Payback Period* (DPP), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI).