

## ABSTRAK

Pusat perbelanjaan adalah proyek komersial yang menyediakan jasa-jasa dalam bentuk penyewaan dan fasilitas lainnya dengan berorientasi pada perolehan keuntungan materi / finansial. Untuk mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek pusat perbelanjaan, maka perlu dilakukan evaluasi proyek sebagai alat pembantu bagi pembuat keputusan dalam menarik kesimpulan terhadap apa yang akan dilakukan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji kelayakan ekonomis dari suatu proyek pusat perbelanjaan dan mengevaluasinya dengan menggunakan metode *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Break Event Point* (BEP).

Penelitian ini dimulai dengan mengkaji pustaka studi kelayakan ekonomis suatu pusat perbelanjaan, kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data yang berupa *jenis kios*, biaya pembangunan, tingkat sewaan, masa pelunasan kredit, bunga kredit, biaya operasional, penyusutan gedung, dan pajak. Data yang dikumpulkan ini kemudian diolah dengan analisis atau evaluasi proyek pusat perbelanjaan dengan menghitung nilai *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP) sehingga dapat diketahui apakah proyek pusat perbelanjaan yang ditinjau layak atau tidak layak.

Dengan ketentuan semua nilai pendapatan dan pengeluaran dijadikan nilai pada saat sekarang ( tahun 2003 ) pada tingkat suku bunga 19%. Dari perhitungan IRR diperoleh nilai IRR dengan pendapatan yang tidak mengalami kenaikan sebesar 21,48% dan IRR dengan pendapatan yang mengalami kenaikan sebesar 22,38%, MARR sebesar 19%. Dari perhitungan BEP pada pendapatan yang tidak mengalami kenaikan akan terjadi pada tahun ke-21 dan perhitungan BEP pada pendapatan yang mengalami kenaikan akan terjadi pada tahun ke-17.