

## Abstrak

Sebagaimana telah diketahui bersama bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok manusia. Perumahan dianggap sebagai pembawa perubahan sosial, ekonomi, dan geografi perkotaan. Karena itu untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pembangunan perumahan harus dikembangkan secara terarah dan terpadu dengan memperhatikan jumlah penduduk, lingkungan, serta pembiayaan. Pada sebuah proyek faktor biaya sangat penting apalagi dalam sebuah pembangunan proyek perumahan. Perlu diperhatikan pihak developer mempunyai modal sendiri, modal tersebut digunakan untuk pembebasan tanah, perijinan tanah dan pematangan tanah. Sedangkan untuk biaya pembangunan pihak developer meminjam dana ke bank, dan peminjaman dilakukan berdasarkan kebutuhan dalam proses pembangunan pertama. Untuk menilai suatu proyek ini layak atau tidaknya digunakan dua analisis yaitu analisis pasar dan analisis finansial. Analisis pasar bertujuan untuk mengetahui seberapa besar perumahan dapat diserap oleh masyarakat. Sedangkan untuk analisis finansial dengan menggunakan metode tingkat pengembalian investasi (TPI), tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS), *break even point* (BEP), dan *net present value* (NPV), apakah proyek tersebut layak dilaksanakan. Dalam tugas akhir ini, dilakukan analisis tentang investasi pembangunan perumahan yaitu dengan membandingkan waktu proyek pembangunan perumahan antara waktu proyek yang tetap (12 bulan) dengan waktu proyek yang dipercepat untuk tingkat peminjaman (sesuai kebutuhan) ke bank, untuk pembangunan 3 unit pada bulan ke-2, pembangunan 6 unit pada bulan ke-2, pembangunan 9 unit pada bulan ke-2, dan pembangunan 12 unit pada bulan ke-2. Penelitian ini dilakukan pada proyek Perumahan Dirgantara Asri di daerah Berbah Sleman dengan tipe sederhana ( tipe36). Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk analisis pasar pembangunan perumahan sebanyak 133 unit laku terjual, sedangkan untuk analisis finansial didapatkan TPI terbesar yaitu pada penjualan 12 unit bulan ke-2 pada waktu proyek yang dipercepat sebesar Rp. 2.852.840.299 dan TPMS sebesar Rp.3.374.359.489, BEP tercepat terjadi pada penjualan 3 unit (Rp.374.820.420), dan NPV yaitu sebesar Rp. 3.151.066.137, maka dapat diambil kesimpulan bahwa dengan waktu proyek yang dipercepat maka keuntungan pihak *developer* akan lebih besar dibandingkan waktu proyek yang tetap (12 bulan) dengan jumlah penjualan unit yang sama pada bulan ke-2.