

## INTISARI

Investasi perumahan masih menarik karena permintaan akan perumahan masih tinggi. *Developer* tertarik untuk berinvestasi pada sektor perumahan karena menjanjikan keuntungan. Meskipun demikian perlu dilakukan analisis investasi, karena dalam investasi tentunya terdapat risiko. Kebanyakan *developer* hanya menghitung biaya-biaya investasi dibandingkan dengan rencana penjualannya. Nilai waktu dari uang sering tidak diperhitungkan, padahal investasi disektor perumahan sering memerlukan waktu yang lama. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis investasi dengan menggunakan metode NPV, IRR, dan PI. Analisis ini memperhitungkan nilai waktu dari uang.

Penelitian dilakukan dengan studi kasus yaitu pada suatu proyek pembangunan perumahan di Yogyakarta. Atas permintaan pihak *developer* untuk merahasiakan identitas, sehingga disini disebut proyek perumahan X. Meskipun demikian pihak *developer* bersedia memberikan data yang diperlukan untuk penelitian ini termasuk bersedia diwawancarai.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proyek berjalan tidak sesuai rencana, sehingga dibuat simulasi *cash flow*. Dalam simulasi ditunjukkan berbagai kemungkinan realisasi penjualan. Realisasi waktu penjualan yang berbeda akan memberikan tingkat keuntungan yang berbeda. *Developer* perlu memperhitungkan nilai waktu dari uang, supaya dapat memperhitungkan *profit* dengan benar.

Kata kunci : Investasi, Perumahan, NPV, IRR dan PI

## ABSTRACT

Up until now, housing investment is still interesting because the demand for housing remains high. Developers are interested to investing in the house sector because of its promising profits. However, it still need necessary investment analysis, to minimize the risks. Most developers only calculate investment costs compared to the sales plan. The time value of money is often not calculated even though investment costs even though the housing sector investments often require a long time. This study aims to analyze the investment using NPV, IRR, and PI methods. This analysis calculated the time value of money.

This is a case study based on a house development project in Yogyakarta which identity would remain confidential as the developer requested. However, the developer was willing to provide the necessary data for this study including interview.

The results of this study indicate that the project did not go as planned, so simulation of cash flow need to be made . various possibility of sales are displayed in the simulation where different sales time realization will result in different rate of profit. Thus, in order to correctly estimate the rate of profit, developers need to take the time value of money into account.

Key word : Investment, Housing, NPV, IRR and PI