

# Analisa Kelayakan Finansial Untuk Pengembangan Lahan Milik Developer: Studi Perbandingan Lahan Komersial vs Lahan Rumah Tapak

Raykhan Rizqullah Nurdin<sup>✉ 1</sup>, Eko Budi Santoso<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Departemen Magister Manajemen Teknik, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya, Indonesia

<sup>2</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya, Indonesia

Diunggah: 25/06/2025 | Direview: 04/07/2025 | Diterima: 09/07/2025

[✉ raykhannurdin@gmail.com](mailto:raykhannurdin@gmail.com)

**Abstrak:** Kegiatan investasi di negara-negara berkembang saat ini semakin marak dilakukan salah satunya yang dilakukan di Indonesia, yang cukup menjadi perhatian dalam perkembangan ekonomi di Indonesia adalah sektor properti. Properti merupakan sektor yang berkembang, hal tersebut terjadi karena kebutuhan primer manusia berupa rumah untuk dapat dihuni oleh sebuah keluarga dan menjadi tempat berteduh yang sangat dibutuhkan. Selain hal tersebut, properti merupakan objek yang dapat diinvestasikan karena memiliki kenaikan nilai yang bagus. Dengan adanya pertumbuhan dalam sektor properti ini menciptakan persaingan yang ketat di antara para pelaku bisnis properti untuk mencari lahan yang strategis dan mengoptimalkan nilai investasi mereka dalam mengembangkan lahan yang telah diperoleh. Properti yang menghasilkan tingkat pengembalian investasi yang tertinggi adalah alternatif yang memenuhi kriteria kegunaan yang terbaik. Aspek finansial terdiri dari perencanaan biaya investasi, perencanaan pendapatan, perencanaan pengeluaran, dan analisis arus kas. Pada analisa finansial dilakukan perhitungan Mengidentifikasi besaran Net Present Value (NPV), dengan metode DCF, Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), Payback Period (PP). Berdasarkan hasil analisis finansial terhadap dua jenis proyek penggunaan lahan untuk komersial dan rumah tapak, disimpulkan bahwa kedua proyek layak untuk dilaksanakan dengan pilihan Lahan Komersial dapat menghasilkan nilai lebih baik.

**Kata Kunci:** Pengembangan Lahan; Investasi; Properti; Komersial; Rumah Tapak; Analisa Finansial.

*Financial Feasibility Analysis for Developer-Owned Land Development: A Comparative Study of Commercial Land vs. Residential Housing Land*

**Abstract:** (in English): Investment activities in developing countries are currently expanding rapidly, including in Indonesia. One sector that plays a significant role in Indonesia's economic growth is the property sector. Property continues to expand as it fulfills a fundamental human need—housing—as a place for families to live and find shelter. Besides its functional purpose, property is also a promising investment asset due to its potential for value appreciation. The growth of this sector has ignited intense competition among property developers to acquire strategic land and maximize returns on their land development investments. The type of property that yields the highest investment return is considered the most optimal land use. **Keywords:** Financial feasibility analysis is essential in this context, covering investment cost planning, revenue projection, expense estimation, and cash flow analysis. This study uses financial indicators such as Net Present Value (NPV) via the Discounted Cash Flow (DCF) method, Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), and Payback Period (PP) to assess two land-use scenarios: commercial development and landed residential housing. The results show that both projects are financially feasible; however, commercial land development provides a more favorable investment outlook.

**Keywords:** Land Development; Investment; Property; Commercial Use; Residential Use; Financial Analysis.

## 1. Pendahuluan

Kondisi investasi properti di Indonesia terus membaik setiap tahun, menawarkan potensi imbal hasil yang menarik dibandingkan dengan jenis investasi lainnya. Peningkatan harga tanah dalam pasar properti dipengaruhi oleh tingginya permintaan dari kalangan ekonomi menengah yang terus berkembang di Indonesia. Persaingan di sektor ini semakin ketat seiring dengan bertambahnya jumlah rumah tangga diperkirakan mencapai 77 juta pada tahun 2030 serta proyeksi backlog kepemilikan rumah yang bisa mencapai 8 juta unit pada tahun tersebut. Selain itu, pertumbuhan jumlah properti komersial terutama di kota-kota besar juga meningkat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pendapatan per kapita, populasi, pertumbuhan ekonomi, dan inflasi. Proyeksi tren indeks harga properti komersial antara tahun 2021 hingga 2023 menunjukkan adanya penurunan pasca-COVID-19 di kota-kota besar. Namun, berdasarkan data Laporan Tahunan Bank Indonesia untuk triwulan II 2024, sektor properti komersial menunjukkan tanda-tanda pemulihan dengan kategori sewa seperti perkantoran dan pusat perbelanjaan mengalami peningkatan permintaan sebesar 4% (yoY), sedangkan kategori jual tumbuh stabil sebesar 0,32% (yoY). Dari segi pasokan properti komersial untuk kategori sewa tumbuh sebesar 2,15% (yoY) meskipun ada perlambatan dibandingkan triwulan sebelumnya yang mencapai 2,31%. Kategori jual relatif stabil pada pertumbuhan sebesar 0,07% (yoY). Di sisi harga sewa pada triwulan II 2024 tercatat naik sebesar 2,32% (yoY) dibandingkan sebelumnya yaitu 2,10%, sementara indeks harga jual naik sebesar 0,63% (yoY), meskipun tidak setinggi kenaikan sebelumnya. Salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia adalah PT. XYZ yang memiliki berbagai proyek pengembangan di seluruh negeri dalam berbagai sektor pengembangan properti. Dalam menjalankan bisnisnya, PT XYZ dihadapkan pada tantangan untuk mengoptimalkan nilai investasi pada lahan-lahan yang dimiliki. Salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia adalah PT. XYZ yang memiliki berbagai proyek pengembangan di seluruh negeri dalam berbagai sektor pengembangan properti. Dalam menjalankan bisnisnya, PT XYZ dihadapkan pada tantangan untuk mengoptimalkan nilai investasi pada lahan-lahan yang dimiliki. Salah satunya adalah lahan seluas 1,4 Ha yang berlokasi di Jakarta yang dapat dimanfaatkan kembali sebagai produk baru dari PT XYZ. Berikut merupakan gambaran penataan lahan milik PT. XYZ jika digunakan untuk keperluan komersial maupun dimanfaatkan sebagai area rumah tapak yang tertera pada Gambar 1 dan Gambar 2.



Gambar 1. Siteplan Komersial  
Sumber: Analisa Penulis dan PT. XYZ



Gambar 2. Siteplan Rumah Tapak  
Sumber: Analisa Penulis dan PT. XYZ

## 2. Metode

Bagian ini menjelaskan pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk mendukung proses analisis terhadap rencana pengembangan properti yang dilakukan oleh PT XYZ. Metode yang digunakan disusun secara sistematis untuk memperoleh data dan informasi yang relevan sesuai dengan tujuan penelitian. Dalam hal ini, peneliti mengandalkan data sekunder dan melakukan serangkaian analisis kuantitatif guna mengevaluasi kelayakan finansial dari suatu alternatif pemanfaatan lahan.

### 2.1. Pengumpulan Data

Data sekunder didapatkan dari hasil survei ke bagian terkait pengembangan properti di PT XYZ, hasil identifikasi jurnal dan kebijakan atau yang dalam hal ini merupakan rencana yang akan dikembangkan PT. XYZ ataupun pada lahan A dengan meminta keterangan sehingga dikumpulkan data yang sesuai dengan kebutuhan terhadap metode analisis Highest and Best Use (HBU). Dalam penelitian ini dibutuhkan data sekunder berupa konsep perencanaan pada lahan A yang dibuat oleh PT. XYZ. Selaku pemilik lahan sebelum dijualkan kepada calon konsumen, maka diperlukan pula data demografi serta pasar properti pada area sekitar lahan A yang dimiliki PT. XYZ. Data sekunder dapat berupa dokumen perencanaan, literatur, infografis, peta, dan lain sebagainya.

### 2.2. Metoda Analisa Data

Metode yang digunakan dalam penelitian dengan melakukan analisa terhadap aspek finansial dilakukan dengan melakukan berbagai hasil perhitungan yang saling berhubungan dan memberikan gambaran nilai investasi pada pengembangan lahan di lokasi penelitian. Berikut merupakan beberapa metode perhitungan yang akan dilakukan sebagai berikut.

Perhitungan Net Present Value dengan metode *Discounted Cash Flow* meninjau jika nilai bersih pada masa sekarang bernilai positif (sama dengan angka nol), maka investasi tersebut dapat diklaim layak secara finansial dan direkomendasikan untuk dilanjutkan. Sebaliknya, apabila menghasilkan nilai bersih yang bernilai negatif, maka suatu investasi diklaim tidak layak untuk dilanjutkan.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} \quad \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan:

$R_t$ : Selisih antara arus kas masuk dengan arus kas keluar selama periode t

I : Tingkat pengembalian yang diterima dalam suatu jenis investasi.

t : Periode atau jangka waktu lama investasi yang dilakukan.

Internal Rate of..Return (IRR) merupakan tingkat bunga dimana nilai bersih saat ini dari seluruh aliran arus kas (positif ataupun negatif) dari sebuah investasi, sama dengan nol. Pengambilan keputusan mengenai sebuah

rencana investasi dapat dilanjutkan ataupun dihentikan adalah dengan melakukan komparasi antara IRR dengan tingkat bunga.

$$\text{IRR} = i_1 + \frac{NPV}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1) \quad \dots \dots \dots (2)$$

Keterangan:

$i_1$  = Tingkat diskonto yang menghasilkan  $NPV_1$

$i_2$  = Tingkat diskonto yang menghasilkan  $NPV_2$

Profitability Index (PI) proses pengambilan sebuah keputusan investasi dapat diterima atau ditolak adalah dengan cara membandingkan PI dengan angka 1, yaitu:

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{Total PV Kas Bersih}}{\text{Biaya Investasi}} \quad \dots \dots \dots (3)$$

Payback Period (PP) merupakan investasi dengan jangka waktu pengembalian yang lebih cepat yang diterima/dipilih sebagai usulan investasi. Rumus PP adalah sebagai berikut

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi Kas Bersih}}{\text{Aliran Kas Masuk Bersih Tahunan}} \quad \dots \dots \dots (4)$$

### 3. Hasil dan Pembahasan

Biaya investasi dalam penelitian ini mencakup biaya pengurukan tanah pada lokasi pembangunan serta biaya konstruksi bangunan yang akan dikembangkan. Dalam objek penelitian ini, biaya tanah disertakan sebagai biaya investasi sebab tanah telah termasuk dilakukan pembebasan dan pembelian sebelumnya. Biaya pembangunan/konstruksi didapatkan dengan perhitungan Owner Estimate oleh tim internal PT XYZ.

Diketahui Data Proyek Komersial: Investasi Awal: Rp 67.930.698.735 dibagi pada tahun 0-1, Pendapatan Penjualan 80 Unit Ruko Ukuran 6 x 9 m dengan harga jual yang sudah disesuaikan dari hasil analisa pasar Rp 120.960.000.000 dimulai pada tahun 0 sampai tahun 4, Biaya Operasional: 30% dari pendapatan penjualan, Pendapatan Sewa Gedung: Rp 50.000.000 per hari, Jumlah Hari Penyewaan per Tahun: 100 hari, Pendapatan IPL: Rp 10.000 per m<sup>2</sup> bangunan dalam 1 bulan mulai dari tahun 1.

Arus Kas Bersih Per Tahun Komersial: Pendapatan Penjualan unit: Rp 24.192.000.000, Biaya Operasional: 30% x Rp 24.192.000.000 = Rp 7.257.600.000, Pendapatan IPL Tahunan: Rp 518.400.000, Dengan pembagian investasi dalam 2 tahun, proyek mendapatkan lebih banyak waktu untuk menghasilkan arus kas.

Diketahui Data Proyek Rumah Tapak: Investasi Awal: Rp 88.754.406.300 dibagi pada tahun 0-1, Pendapatan Penjualan Unit Residential Type 6 Rp 63.840.000.000 dan Residential Type 7 Rp 66.640.000.000 dimulai pada tahun 0 sampai tahun 4, Biaya Operasional: 20% dari pendapatan penjualan mulai dari tahun 1, Pendapatan IPL: Rp 20.000 per m<sup>2</sup> bangunan dalam 1 bulan mulai dari tahun 1

Arus Kas Bersih Per Tahun Rumah Tapak: Pendapatan Penjualan unit: Rp 32.620.000.000, Biaya Operasional: 20% x Rp 32.620.000.000 = Rp 5.219.200.000, Pendapatan IPL Tahunan: Rp 1.342.080.000.000, Perhitungan  $NPV = \text{Rp } 3.409.630.866$  (positif), proyek ini layak secara finansial, Dengan pembagian investasi dalam 2 tahun, proyek mendapatkan lebih banyak waktu untuk menghasilkan arus kas, sehingga nilai sekarang dari arus kas bersih cukup untuk menutupi investasi awal.

### 3.1. Perhitungan Cost of Equity

Sebelum melakukan perhitungan NPV dengan DCF, perlu dilakukan penentuan Discount Rate yang akan digunakan untuk mendiskontokan arus kas masa depan ke nilai sekarang dalam perhitungan Net Present Value (NPV) menggunakan metode Discounted Cash Flow (DCF). Tingkat diskonto bisa ditentukan dengan beberapa cara tergantung pada jenis proyek atau investasi salah satunya adalah Weighted Average Cost of Capital (WACC) yang biasanya digunakan oleh perusahaan dalam analisis investasi proyek internal. Jika PT XYZ ingin melakukan pengembangan proyek menggunakan dana internal (internal funding) yakni tanpa melakukan pinjaman eksternal, maka WACC (Weighted Average Cost of Capital) dapat disederhanakan menjadi hanya "cost of equity", karena tidak ada biaya utang (cost of debt).

$$WACC = \left( \frac{E}{V} \times r_e \right) + \left( \frac{D}{V} \times r_d \times (1 - T) \right) \dots\dots\dots (5)$$

Dimana: E = Nilai ekuitas Perusahaan; D = Nilai utang Perusahaan; V = Total modal (E + D); re = Biaya ekuitas (Cost of Equity); rd = Biaya utang (Cost of Debt); T = Tarif pajak

Jika tidak memiliki utang (D=0) Dengan demikian, WACC untuk PT. XYZ adalah dapat dihitung dengan rumus Cost of Equity (Re) Model CAPM.

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) \dots\dots\dots (6)$$

Rf (Risk Free Rate yang digunakan sebesar 6,8% (Imbal hasil obligasi pemerintah Indonesia 10 tahun); Beta yang digunakan 1,2% (Estimasi untuk sektor properti real estate); Rm – Rf (Market Risk Premium) yang digunakan 5%.

Berdasarkan data tersebut dihasilkan perhitungan sebagai berikut:

$$Re = 6,8\% + 1,2 \times (5\%) = 6,8\% + 6\% = 12,8\%$$

Nilai ini didasarkan pada data yang tersedia dari PT. XYZ dan dapat berubah seiring waktu dan memiliki nilai cukup konservatif dan lazim.

### 3.2. Perhitungan Net Present Value

*Net Present Value* (NPV) merupakan metode yang umum digunakan dalam evaluasi investasi untuk menilai seberapa besar nilai sekarang dari seluruh arus kas masa depan yang dihasilkan oleh suatu proyek, setelah dikurangi dengan nilai investasi awal. Pendekatan ini memperhitungkan nilai waktu uang (*time value of money*) dengan mendiskontokan arus kas bersih menggunakan tingkat diskonto tertentu. Pada bagian ini, disajikan perhitungan NPV untuk proyek komersial dan rumah tapak, dimulai dari estimasi arus kas tahunan hingga konversi ke nilai sekarang menggunakan faktor PV, untuk memperoleh total NPV proyek.

Tabel 1. Perhitungan Arus Kas Komersial

Tahun	Pendapatan Penjualan	Biaya Operasional	Pendapatan Tambahan	Investasi Awal	Arus Kas Bersih
0	24.192.000.000	-7.257.600.000	-	-33.965.349.368	-17.030.949.368
1	24.192.000.000	-7.257.600.000	518.400.000	-33.965.349.368	-16.512.549.368
2	24.192.000.000	-7.257.600.000	518.400.000	0	17.452.800.000
3	24.192.000.000	-7.257.600.000	518.400.000	0	17.452.800.000

4	24.192.000.000	-7.257.600.000	518.400.000	0	17.452.800.000
					18.814.901.264

Nilai arus kasyang dihasilkan berdasarkan data proyek yang telah disediakan dimana pembagian investasi awal dibagi dalam tahun 0-1 .

Tabel 2. Perhitungan NPV Komersial

Tahun	Arus Kas Bersih (Rp)	PV Faktor	Nilai Sekarang (PV)
0	-17.030.949.368	1,0000	-17.030.949.368
1	-16.512.549.368	1,1280	-14.638.784.901
2	17.452.800.000	1,2724	13.716.613.852
3	17.452.800.000	1,4352	12.160.118.663
4	17.452.800.000	1,6190	10.780.247.042
			4.987.245.289

Berdasarkan hasil perhitungan NPV dengan nilai positif sebesar Rp. 4.987.245.289

Tabel 3. Perhitungan Arus Kas Rumah Tapak

Tahun	Pendapatan Penjualan	Biaya Operasional	Pendapatan IPL	Investasi Awal	Arus Kas Bersih
0	26.096.000.000	-5.219.200.000	0	-44.377.203.150	-23.500.403.150
1	26.096.000.000	-5.219.200.000	1.342.080.000	-44.377.203.150	-22.158.323.150
2	26.096.000.000	-5.219.200.000	1.342.080.000		22.218.880.000
3	26.096.000.000	-5.219.200.000	1.342.080.000		22.218.880.000
4	26.096.000.000	-5.219.200.000	1.342.080.000		22.218.880.000
					20.997.913.700

Nilai arus kasyang dihasilkan berdasarkan data proyek yang telah disediakan dimana pembagian investasi awal dibagi dalam tahun 0-1 .

Tabel 4. Perhitungan NPV Rumah Tapak

Tahun	Arus Kas Bersih (Rp)	PV Faktor	Nilai Sekarang (PV)
0	-23.500.403.150	1,0000	-23.500.403.150
1	-22.158.323.150	1,1280	-19.643.903.502
2	22.218.880.000	1,2724	17.462.401.288
3	22.218.880.000	1,4352	15.480.852.205
4	22.218.880.000	1,6190	13.724.159.757
			3.523.106.598

Berdasarkan hasil perhitungan NPV dengan nilai positif sebesar Rp. 3.523.106.598

### 3.3. Perhitungan *Internal Rate of Return*

Internal Rate of Return (IRR) merupakan salah satu indikator penting dalam analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk menilai tingkat efisiensi atau profitabilitas suatu proyek. Perhitungan IRR didasarkan pada data arus kas bersih tahunan dan faktor nilai sekarang (Present Value/PV) yang digunakan untuk mengonversi nilai masa depan menjadi nilai saat ini. Proses ini memungkinkan penilaian terhadap kelayakan proyek melalui titik di mana nilai NPV (Net Present Value) menjadi nol. Pada bagian ini disajikan hasil perhitungan IRR komersial dan rumah tapak berdasarkan data arus kas, yang divisualisasikan dalam bentuk tabel untuk mendukung analisis dan interpretasi yang lebih akurat.

Tabel 5. Perhitungan NPV Komersial Untuk Pengecekan

Tahun	Arus Kas Bersih (Rp)	PV Faktor	Nilai Sekarang (PV)
0	-17.030.949.368	1,0000	-17.030.949.368
1	-16.512.549.368	1,1900	-13.876.091.906
2	17.452.800.000	1,4161	12.324.553.351
3	17.452.800.000	1,6852	10.356.767.522
4	17.452.800.000	2,0053	8.703.165.985
			477.445.583

Dilakukan perhitungan NPV kembali untuk mengetahui nilai Diskonto mendekati nilai 0

Tabel 6. Perhitungan IRR Komersial

Komersial			
NPV	4.897.339.777	IRR	12,98
NPV2	477.445.583		
i2	19,00%		
i1	12,91%		

Berdasarkan hasil perhitungan IRR terhadap komersial, dihasilkan nilai 12,98 dimana nilai lebih besar dari nilai *Discount Rate* sehingga dianggap layak

Tabel 7. Perhitungan NPV Rumah Tapak Untuk Pengecekan

Tahun	Arus Kas Bersih (Rp)	PV Faktor	Nilai Sekarang (PV)
0	-23.500.403.150	1,0000	-23.500.403.150
1	-22.158.323.150	1,1600	-19.102.002.716
2	22.218.880.000	1,3456	16.512.247.325
3	22.218.880.000	1,5609	14.234.695.969
4	22.218.880.000	1,8106	12.271.289.629

---

415.827.057

---

Dilakukan perhitungan NPV kembali untuk mengetahui nilai Diskonto mendekati nilai 0

Tabel 8. Perhitungan IRR Rumah Tapak

<b>Landed Housing</b>			
NPV	3.409.630.866	IRR	12,95
NPV2	415.827.057		
i2	16,00%		
i1	12,91%		

Berdasarkan hasil perhitungan IRR terhadap komersial, dihasilkan nilai 12,95 dimana nilai lebih besar dari nilai *Discount Rate* sehingga dianggap layak

### 3.4. Perhitungan *Profitability Index*

*Profitability Index* (PI) atau Indeks Profitabilitas merupakan alat bantu evaluasi investasi yang digunakan untuk mengukur rasio antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk terhadap nilai investasi awal. Indikator ini memberikan gambaran tentang tingkat kelayakan proyek, di mana nilai PI di atas 1 menunjukkan bahwa proyek secara finansial menguntungkan. Pada bagian ini, disajikan perhitungan PI untuk dua jenis proyek, yaitu komersial dan rumah tapak, dengan memperhatikan nilai investasi awal, tingkat diskonto, dan total present value dari arus kas masuk.

Tabel 9. Perhitungan PI Komersial

<b>PERHITUNGAN PI KOMERSIAL</b>			
-	Investasi Awal	67.930.698.735	
-	Discount Rate	12,8	
-	Total PV Arus Masuk	4.897.339.777	
-	PI	1,072	> 1

Nilai *Profitability Index* lebih dari 1 sehingga dianggap layak karena setiap proyek menghasilkan nilai lebih besar dari 1 setiap nilai investasi dikeluarkan

Tabel 10. Perhitungan PI Rumah Tapak

<b>PERHITUNGAN PI RUMAH TAPAK</b>			
-	Investasi Awal	88.754.406.300	
-	Discount Rate	12,8	
-	Total PV Arus Masuk	3.409.630.866	
-	PI	1,038	> 1

Nilai *Profitability Index* lebih dari 1 sehingga dianggap layak karena setiap proyek menghasilkan nilai lebih besar dari 1 setiap nilai investasi dikeluarkan

### 3.5. Perhitungan Payback Period

*Payback Period* (PP) adalah salah satu metode sederhana dalam analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk mengukur lamanya waktu yang dibutuhkan hingga nilai investasi awal dapat kembali melalui arus kas masuk tahunan. Meskipun tidak mempertimbangkan nilai waktu uang, metode ini berguna sebagai indikator awal terhadap tingkat risiko suatu proyek. Pada bagian ini ditampilkan hasil perhitungan PP baik untuk proyek komersial maupun rumah tapak, yang menunjukkan waktu yang diperlukan untuk mencapai titik impas (*break-even point*) dari masing-masing investasi. Perhitungan *Payback Period* dihitung dengan melihat kapan arus kas kumulatif menjadi positif.

Tabel 11. Perhitungan PP Komersial

Tahun	Arus Kas	Kumulatif Arus Kas
0	-67.930.698.736	-67.930.698.736
1	24.192.000.000	-43.738.698.736
2	24.192.000.000	-19.546.698.736
3	24.192.000.000	4.645.301.264
4	24.192.000.000	28.837.301.264
PP :	2,8	Tahun

Nilai *Payback Period* dihitung dari tahun kumulatif arus kas mulai positif, dari hasil perhitungan terhadap komersial dihasilkan Tingkat pengembalian dalam 2,8 tahun atau kurang dari 5 tahun.

Tabel 12. Perhitungan PP Rumah Tapakb

Tahun	Arus Kas	Kumulatif Arus Kas
0	-88.754.406.300	-88.754.406.300
1	26.096.000.000	-62.658.406.300
2	26.096.000.000	-36.562.406.300
3	26.096.000.000	-10.466.406.300
4	26.096.000.000	15.629.593.700
PP :	3,4	Tahun

Nilai *Payback Period* dihitung dari tahun kumulatif arus kas mulai positif, dari hasil perhitungan terhadap komersial dihasilkan Tingkat pengembalian dalam 3,4 tahun atau kurang dari 5 tahun.

### 3.6. Penilaikan Kelayakan Finansial

Berikut hasil penilaian kelayakan finansial untuk masing-masing alternatif proyek menggunakan skala 1 hingga 5 yang ditentukan Bersama tim pengembangan bisnis PT. XYZ, berdasarkan parameter IRR, Payback Period, Profitability Index (PI), dan NPV dengan kriteria sebagai berikut:

1 = Tidak Layak, 2 = Kurang Layak, 3 = Cukup Layak, 4 = Layak, 5 = Sangat Layak

#### a. Komersial

- IRR > Discount Rate dan Suku Bunga Bank = Layak (Nilai: 4)
- PP 2,8 tahun (< 5 tahun) = Sangat Layak (Nilai: 5)

- PI: 1,072 (PI > 1) = Layak (Nilai: 4)
- NPV: Rp 4.897.339.777 (Positif) = Sangat Layak (Nilai: 5)
- Rata-rata Nilai = 4,5

b. Rumah Tapak

- IRR > Discount Rate dan Suku Bunga Bank = Layak (Nilai: 4)
- PP 3,4 tahun (< 5 tahun) = Layak (Nilai: 4)
- PI: 1,038 (PI > 1) = Layak (Nilai: 4)
- NPV: Rp 3.409.630.866 (Positif) = Layak (Nilai: 4)
- Rata-rata Nilai = 4

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis finansial terhadap dua jenis proyek komersial dan rumah tapak dapat disimpulkan bahwa baik proyek komersial maupun rumah tapak layak untuk dilaksanakan. Hal ini tercermin dari nilai Internal Rate of Return (IRR) masing-masing yang melebihi tingkat diskonto dan suku bunga bank. Selain itu, periode pengembalian modal (payback period) yang berada di bawah 5 tahun, Profitability Index (PI) yang lebih dari 1, serta Net Present Value (NPV) yang positif semakin mendukung kelayakan kedua proyek ini. Dengan demikian, secara keseluruhan, proyek Commercial and Landed Housing dapat dipertimbangkan untuk direalisasikan. Setelah dilakukan penilaian terhadap tiap hasil perhitungan dengan parameter untuk meninjau setiap hasil perhitungan, dihasilkan bahwa rata-rata nilai untuk penggunaan lahan Komersial memiliki nilai lebih baik daripada penggunaan untuk Rumah Tapak pada lahan milik PT. XYZ di Jakarta.

#### Ucapan Terima Kasih

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam proses penyusunan jurnal ini diantaranya pihak PT. XYZ dan Praktisi dalam Bidang Properti beserta jajaran akademisi yang telah membantu dalam penyelesaian jurnal ini.

#### Daftar Pustaka

- Adiputra, L., Indryani, R., & Utomo, C. (2021). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang. *Jurnal Teknik ITS*, 10(1), D13-D18.
- Boediardjo, V., & Suhartoko, Y. B. (2023). ANALISIS PREDIKSI BACKLOG RUMAH DI INDONESIA PERIODE 2022-2030. Prosiding Working Papers Series In Management, 15(1), 34-52.
- Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Backlog rumah. Diakses 23 Juni 2025, dari <https://bpipw.pu.go.id/bankdata/dictionary/words?q=Backlog+rumah&id=122>
- Laporan Tahunan Bank Indonesia, PPKom Triwulan II 2024.
- Latupapua, R. H., & Indryani, R. (2023). Analisis Produktivitas Lahan Menggunakan Metode Highest and Best Use pada Lahan Kosong di Kawasan Grand Sungkono Lagoon Kota Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 12(2), D83-D89.
- Megawe, L. D. S., & Utomo, C. (2024). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Kosong di Kampung Cikoja Palasari Hilir. *Jurnal Teknik ITS*, 13(1), D52-D57
- Nurpita, A., & Wardhani, A. W. (2021). Analisis trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di kota besar Indonesia pasca pandemi Covid-19. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilai*, 1(1), 17-22.
- Riyanto, Edy. (2021). Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti residensial berdasarkan persepsi penilai pemerintah. *Jurnal PKNSTAN*. DOI:10.31092/jia.v5i1.1250
- Santoso, F. R., & Nurbyianto, N. (2021). Analisis Highest and Best Use atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam. *Eksis: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 12(2), 199-208.
- Wulandari, C., & Ruslina, E. (2024). Pengaruh Pembatasan Investasi Properti Untuk Warga Negara Asing Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia Dikaitkan Dengan Teori Pertumbuhan Ekonomi. *Quantum Juris: Jurnal Hukum Modern*, 6(2).