

Analisis Kelayakan Finansial Pada Pembangunan Pusat Perbelanjaan

Kevin Alexsander Donelly^{1*}, Lila Ayu Ratna Winanda, I Wayan Mundra

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang, Jl. Sigura-Gura No.2,
Sumpersari, Lowokwaru, Malang, Jawa Timur, 65151

*alexanderpro20@gmail.com

ABSTRAK

Salah satu aspek kajian dalam pengambilan keputusan kelayakan suatu proyek adalah melakukan analisis kelayakan finansial. Analisis kelayakan finansial diperlukan untuk mengukur layak atau tidaknya proyek untuk dilaksanakan. Pada analisis kelayakan finansial ini diambil obyek rencana proyek yaitu pembangunan ritel, kantor, dan pusat perbelanjaan pada lahan kosong di kawasan simpang RS Lama Kabupaten Tulungagung. Perhitungan analisis finansial membutuhkan (1) data biaya investasi, estimasi biaya tanah; (2) biaya konstruksi bangunan; (3) biaya investasi; (4) perencanaan pendapatan dan pengeluaran; (5) analisa arus kas; dan (6) produktivitas maksimum. Data tersebut diperoleh dari hasil wawancara dan perhitungan. Sedangkan penilaian kelayakan finansial dilakukan berdasarkan parameter Net Present Value (NPV) dan produktivitas maksimum. Hasil dari studi ini menunjukkan bahwa NPV pusat perbelanjaan mencapai Rp 364.480.927.926, yang mencerminkan potensi keuntungan yang signifikan dari investasi ini. Selain itu, hasil produktivitas maksimum pusat perbelanjaan tercatat sebesar 52%, yang mengindikasikan efisiensi operasional yang tinggi. Dengan demikian, analisis ini memberikan dasar yang kuat untuk mempertimbangkan realisasi proyek, serta kontribusinya terhadap pembangunan ekonomi lokal dan peningkatan nilai aset di kawasan tersebut.

Kata kunci: Analisis Finansial, Kelayakan, NPV, Produktivitas Maksimum

ABSTRACT

One aspect of the feasibility study in decision-making for a project is conducting a financial feasibility analysis. A financial feasibility analysis is necessary to determine whether a project is feasible or not. In this financial feasibility analysis, the project plan is the construction of retail, office, and shopping center buildings on vacant land in the RS Lama intersection area of Tulungagung District Tulungagung. The financial analysis calculations require (1) investment cost data, land cost estimates; (2) construction costs; (3) investment costs; (4) revenue and expense planning; (5) cash flow analysis; and (6) maximum productivity. The data was obtained from interviews and calculations. The financial feasibility assessment was based on the Net Present Value (NPV) and maximum productivity parameters. The results of this study show that the NPV of the shopping center reaches IDR 364,480,927,926, reflecting significant potential profits from this investment. Additionally, the maximum productivity of the shopping center is recorded at 52%, indicating high operational efficiency. Thus, this analysis provides a strong basis for considering the implementation of the project, as well as its contribution to local economic development and asset value enhancement in the area.

Keywords: Financial Analysis, Feasibility, Net Present Value, Maximum Productivity

1. PENDAHULUAN

Latar belakang

Pembangunan proyek yang berskala besar memerlukan dana dan upaya lain yang besar pula, sehingga cukup berpengaruh terhadap kelangsungan hidup suatu perusahaan. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian dan pengkajian yang seksama dan sistematis sebelum terlanjur menanam modal. Analisis kelayakan finansial berangkat dari tujuan yang umumnya dimiliki oleh perusahaan swasta yaitu berkepentingan untuk meningkatkan kekayaan perusahaan yang diukur dengan naiknya saham perusahaan. Sedangkan aspek ekonomi mengkaji manfaat dan biaya bagi masyarakat secara menyeluruh, misalnya proyek untuk keperluan negara dan masyarakat. Untuk dapat memperjelas studi kelayakan finansial pembangunan pusat perbelanjaan, maka dilakukan analisis studi kelayakan finansial pada pembangunan ritel, kantor, dan pusat perbelanjaan di lahan kosong yang berlokasi di kawasan simpang RS Lama Kabupaten Tulungagung. Pembangunan ketiga alternatif tersebut tentunya memerlukan pertimbangan-pertimbangan khusus. Pembangunan yang direncanakan berada dekat dengan sekolah-sekolah, selain itu juga berada dekat dengan pasar tradisional. Oleh karena itulah diperlukan adanya studi analisis kelayakan finansial pada pembangunan ketiga alternatif jika ditinjau dari evaluasi keuangan (Tangkau, 2022)

Beberapa parameter finansial dasar yang umum digunakan dalam menentukan layak atau tidaknya suatu proyek usaha untuk dijalankan atau tingkat profitabilitas suatu usaha adalah *Net Present Value* (NPV) dan produktivitas maksimum (Yanuar, 2018)

Kajian Pustaka

Kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan baik dan berhasil. Pengertian keberhasilan ini mungkin ditafsirkan agak berbeda-beda. (Zainuri, 2021) Ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih terbatas, ada juga yang mengartikan dalam tafsiran yang lebih luas. Artian yang lebih terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih mengutamakan manfaat ekonomi dari suatu investasi. (Widhiastuti, 2024)

Tujuan analisis finansial adalah efisiensi finansial dari modal yang ditanam dilihat dari sudut perorangan/*private*. Selain itu juga untuk menghindari adanya keterlanjuran dalam penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan bagi pihak investor. (Wahyuni, 2021)

Dalam melakukan analisa dari segi finansial, diestimasi biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, arus kas, nilai *Net Present Value* (NPV), dan Produktivitas Maksimum.

- a. Estimasi harga/nilai tanah adalah proses untuk menentukan nilai ekonomi suatu bidang tanah. Proses ini melibatkan berbagai metode dan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi, ukuran, aksesibilitas, penggunaan lahan yang diizinkan, serta kondisi pasar properti saat ini. Hasil estimasi ini penting bagi berbagai pihak, termasuk pemilik

- tanah, pembeli, investor, pengembang, dan pemerintah, untuk keperluan jual beli, investasi, perpajakan, dan perencanaan pembangunan (Hermit, 2009)
- b. Biaya konstruksi bangunan adalah total pengeluaran yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sebuah proyek pembangunan, dimulai dari tahap perencanaan hingga serah terima. Estimasi biaya yang akurat sangat penting dalam perencanaan proyek untuk menghindari pembengkakan biaya (*cost overrun*) yang dapat mempengaruhi kelancaran dan keberhasilan proyek (Ratukarangga, 2024).
 - c. Biaya investasi adalah pengeluaran yang memiliki masa manfaat yang cukup panjang. Biaya ini digunakan untuk membangun properti yang telah direncanakan. Komponen dari biaya investasi mencakup biaya tanah dan biaya pembangunan. Biaya investasi pada tugas akhir ini dilandaskan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
 - d. Pendapatan adalah arus kas masuk bruto yang berasal dari manfaat ekonomi yang dihasilkan oleh aktivitas normal perusahaan dalam suatu periode, asalkan arus masuk tersebut menyebabkan peningkatan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi pemodal (Indonesia, 2010)
 - e. Pengeluaran adalah pembayaran yang dilakukan saat ini untuk memenuhi kewajiban di masa depan demi mendapatkan berbagai keuntungan. Biaya pengeluaran tersebut mencakup biaya kebersihan, pemeliharaan bangunan, renovasi, keamanan, operasional, serta biaya fasilitas bangunan seperti air, listrik, gaji karyawan, dan pemeliharaan. (Hulu, 2023)
 - f. Analisis arus kas adalah proses evaluasi terhadap laporan arus kas suatu perusahaan untuk memahami pergerakan dana masuk (*cash inflow*) dan dana keluar (*cash outflow*) selama periode tertentu. Laporan arus kas mengklasifikasikan arus kas berdasarkan tiga aktivitas utama, yaitu operasi, investasi, dan pendanaan (Heri, 2014).
 - g. *Net Present Value* (NPV) menurut Dian Wijayanto dalam bukunya "Pengantar Manajemen" adalah kombinasi antara *present value* dari penerimaan dan *present value* dari pengeluaran.
 - h. Produktivitas maksimum adalah pemanfaatan suatu lahan/properti yang mampu menghasilkan nilai tertinggi dan keuntungan finansial terbesar. Dari berbagai alternatif properti yang dianggap layak secara finansial, penggunaan yang memberikan nilai residual tertinggi dan sesuai dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar adalah penggunaan yang terbaik. . Bangunan yang mencapai produktivitas maksimal adalah bangunan yang memperoleh nilai tertinggi atau fungsi terbaik melalui proses analisis dari aspek finansial (Kasih, 2016)

2. METODE PENELITIAN

Menjelaskan materi, prosedur, desain penelitian, dan analisis data yang digunakan. Pada bagian ini ditulis dengan bentuk parafrase, bukan dalam bentuk bagan. Penulis wajib mengutip terkait dengan desain penelitian dan analisis yang digunakan dari penelitian terdahulu. Dalam penelitian ini pengumpulan data dapat dilakukan dengan melalui

pengamatan dan wawancara dari pihak terkait. Adapun data-data yang dikumpulkan meliputi :

- a) Data pendukung properti sebanding seperti, nilai tanah, harga sewa bagnunan, *service charge*, dan *occupancy rate*.
- b) HSBGN Tahun 2023
- c) UMR Kabupaten Tulungagung
- d) Pertumbuhan penduduk Kabupaten Tulungagung
- e) Data biaya air dan biaya listrik

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara pengambilan data sekunder, yaitu dengan cara survey dan wawancara.

Pengolahan Data

Data-data yang telah terkumpul diolah secara manual meggunakan *software* komputer (*Microsoft Excel*). Pengolahan data merupakan proses dalam melakukan analisis kelayakan suatu proyek pembangunan.

Analisis Kelayakan Finansial

Setelah data terkumpul langkah selanjutnya adalah menganalisis kelayakan proyek yang mana ditinjau dari aspek finansial. Dalam analisis ini membandingkan keuntungan yang diperoleh dari pendapatan operasional dengan biaya investasi. Biaya operasional dan pemeliharaan yang dikeluarkan untuk membangun ketiga alternatif serta mengoperasikannya selama umur investasi. Parameter yang digunakan meliputi *net present value* dan produktivitas maksimum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

Estimasi Nilai Tanah

Estimasi nilai tanah ini dihitung menggunakan metode perbandingan data pasar. Oleh karena itu, diperlukan data pembanding untuk mengestimasi nilai tanah dari objek tugas. Perhitungan biaya tanah dilakukan dengan metode serupa, dan dalam tugas akhir ini, tiga data pembanding yang digunakan adalah Golden Swalayan (pembanding 1), Apollo Supermall (pembanding 2), dan Bravo (pembanding 3). Dari beberapa data pembanding tersebut dilakukan rata-rata untuk mendapatkan estimasi nilai tanah, dapat dilihat pada **Gambar 1**.

Data		Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
Luas lahan (m ²)	18.856	17.549	5.780	14.176
Lokasi	Kenayan	Jepun	Tamanan	Jepun
Aksesibilitas	Jalan kolektor primer & sekunder	Jalan kolektor sekunder	Jalan lokal	Jalan kolektor primer
Legalitas	SHM	HGB	HGB	HGB
Utilitas	Air, listrik, dan sarana komunikasi	Air, listrik, dan sarana komunikasi	Air, listrik, dan sarana komunikasi	Air, listrik, dan sarana komunikasi
Bentuk kavling	Persegi panjang	Jajar genjang	Tidak simetris	Tidak simetris
Lebar jalan (m)	14 dan 12	12	8	12
Harga lahan/m ²		Rp 5.000.000	Rp. 5.700.000	Rp. 5.200.000
Estimasi nilai tanah lahan objek/m ² (rata")		Rp. 5.300.000		

Gambar 1. Tabel Estimasi Biaya Tanah
(Sumber : Survey data pasar)

Biaya Konstruksi Bangunan

Biaya konstruksi bangunan didapatkan dari Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) Tahun 2023 dapat dilihat pada **Gambar 2**. Didapatkan HSBGN Tahun 2023 untuk bangunan gedung dengan klasifikasi lebih dari 2 lantai dan luas lebih dari 500m² di Kabupaten Tulungagung yaitu Rp. 7.053.000/m². Total biaya konstruksi dari ketiga alternatif dapat dilihat pada **Gambar 3**.

		2 lantai dan luas ≤ 500 m ²)			
21	1.3.03.01.01.0001	Konstruksi Fisik Bangunan Gedung Negara Tidak Sederhana Kab. Tulungagung (Bangunan Gedung > 2 lantai dan luas > 500 m ²)	Gedung Negara Kab. Tulungagung	M2	7.053.000
22	1.3.03.01.01.0001	Konstruksi Fisik Bangunan Gedung Negara Sederhana Kab. Tulungagung (Bangunan Gedung ≤ 2 lantai dan luas ≤ 500 m ²)	Gedung Negara Kab. Tulungagung	M2	5.341.000

Gambar 1. Harga Satuan Bangunan Negara Kabupaten Tulungagung
(Sumber : HSBGN Tahun 2023)

Bangunan	Luas Bangunan Total	Satuan	Harga Satuan		Total Biaya Konstruksi
			Tanpa PPN (11%)	Dengan PPN (11%)	
Pusat Perbelanjaan	50832	M ²	Rp. 7.053.000	Rp. 7.828.830	Rp. 397.955.086.560

Gambar 2. Total Biaya Konstruksi

(Sumber : Olahan penulis)

Biaya investasi

Berdasarkan perhitungan biaya konstruksi bangunan, diperoleh angka sebesar Rp 7.828.830/m². Perhitungan biaya bangunan dilakukan untuk setiap lantai sesuai dengan koefisien yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri PU Nomor 22. Koefisien tinggi bangunan untuk bangunan yang memiliki hingga 8 lantai dapat dilihat pada **Tabel 4**. Hasil perhitungan biaya investasi pembangunan pusat perbelanjaan dapat dilihat pada **Gambar 5**.

Jumlah Lantai Bangunan	
Bangunan 2 Lantai	1,090 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 3 Lantai	1,120 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 4 Lantai	1,135 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 5 Lantai	1,162 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 6 Lantai	1,197 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 7 Lantai	1,236 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 8 Lantai	1,265 standar harga gedung bertingkat

Tabel 4. Koesfisien Tinggi Bangunan

(Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2018)

Lantai	Luas (m2)	Koefisien Pengali	Biaya Bangunan	Total	Biaya Tanah
1	11487	1	Rp 7.828.830,00	Rp 89.929.770.210,00	Rp 99.936.800.000,00
2	11487	1,090	Rp 7.828.830,00	Rp 98.023.449.528,90	
3	11487	1,120	Rp 7.828.830,00	Rp 100.721.342.635,20	
Total Biaya Bangunan				Rp 288.674.562.374,10	
Total Biaya Investasi				Rp	388.611.362.374,10

Gambar 3. Hasil Perhitungan Biaya Investasi Alternatif Ritel

(Sumber : Olahan penulis)

Perencanaan pendapatan

Perencanaan pendapatan untuk setiap properti dievaluasi berdasarkan pendapatan sewa, parkir, dan *service charge*. Dalam menghitung perencanaan pendapatan, penting untuk menentukan masa investasi yang akan direncanakan. Berdasarkan informasi dari Bank Indonesia mengenai siklus properti, pada tahun 2021 indeks permintaan mencapai

puncaknya, sementara antara tahun 2023 hingga awal 2024, cenderung mengalami fluktuasi dengan kenaikan dan penurunan. Oleh karena itu, direncanakan masa investasi selama 20 tahun agar siklus investasi properti mencakup periode yang tidak hanya berada di atas tetapi juga di bawah. Hasil perhitungan perencanaan pendapatan ketiga alternatif dapat dilihat pada **Gambar 6**.

		2026	2027	2028	2029
harga sewa/m2/tahun	Rp 1.925.000	100%	106,64%	113,28%	119,92%
luas bangunan total	14120	Rp 19.026.700.000,00	Rp 20.290.072.880,00	Rp 21.553.445.760,00	Rp 22.816.818.640,00
peningkatan harga sewa/tahun	6,64%				
service charge					
occupancy rate	70%	2026	2027	2028	2029
service charge/m2/tahun	Rp 156.666	Rp 1.548.486.744	Rp 1.651.306.263,80	Rp 1.754.125.783,60	Rp 1.856.945.303,40
luas bangunan total	14120				
parkir					
		2026	2027	2028	2029
mobil	381	Rp 486.727.500	Rp 486.727.500	Rp 486.727.500	Rp 486.727.500
motor	1143	Rp 584.073.000	Rp 584.073.000	Rp 584.073.000	Rp 584.073.000
tarif parkir mobil	Rp 5.000				
tarif parkir motor	Rp 2.000				
TOTAL PENDAPATAN PER TAHUN		Rp 21.645.987.244,00	Rp 23.012.179.643,80	Rp 24.378.372.043,60	Rp 25.744.564.443,40

2042	2043	2044	2045
206,24%	212,88%	219,52%	226,16%
Rp 39.240.666.080,00	Rp 40.504.038.960,00	Rp 41.767.411.840,00	Rp 43.030.784.720,00
2042	2043	2044	2045
Rp 3.193.599.060,83	Rp 3.296.418.580,63	Rp 3.399.238.100,43	Rp 3.502.057.620,23
2042	2043	2044	2045
Rp 486.727.500	Rp 486.727.500	Rp 486.727.500	Rp 486.727.500
Rp 584.073.000	Rp 584.073.000	Rp 584.073.000	Rp 584.073.000
2042	2043	2044	2045
Rp 43.505.065.640,83	Rp 44.871.258.040,63	Rp 46.237.450.440,43	Rp 47.603.642.840,23

Gambar 6. Hasil Perhitungan Perencanaan Pendapatan Alternatif Pusat Perbelanjaan
(Sumber : Olahan penulis)

Perencanaan pengeluaran

Perencanaan pengeluaran untuk masing-masing alternatif didapatkan dari biaya operasional yang terdiri dari tarif listrik, biaya air dan gaji pegawai serta biaya pemeliharaan. Berikut adalah hasil perhitungan dari perencanaan pengeluaran dapat dilihat pada **Gambar 7**.

TAHUN	LUASAN	Kebutuhan Air m ³ /m ² bangunan/hari	Kebutuhan Listrik kWh/m ² /tahun	BIAYA OPERASIONAL			
				LISTRIK		AIR	
				tarif/kWh	total biaya	Tarif dasar air/m ³	total biaya
2026	14120	0,015	300	1680,546	Rp 7.118.792.856	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2027	14120	0,015	300	1735,567	Rp 7.351.861.812	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2028	14120	0,015	300	1790,588	Rp 7.584.930.768	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2029	14120	0,015	300	1845,609	Rp 7.817.999.724	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2030	14120	0,015	300	1900,63	Rp 8.051.068.680	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2031	14120	0,015	300	1955,651	Rp 8.284.137.636	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2032	14120	0,015	300	2010,672	Rp 8.517.206.592	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2033	14120	0,015	300	2065,693	Rp 8.750.275.548	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2034	14120	0,015	300	2120,714	Rp 8.983.344.504	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2035	14120	0,015	300	2175,735	Rp 9.216.413.460	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2036	14120	0,015	300	2230,756	Rp 9.449.482.416	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2037	14120	0,015	300	2285,777	Rp 9.682.551.372	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2038	14120	0,015	300	2340,798	Rp 9.915.620.328	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2039	14120	0,015	300	2395,819	Rp 10.148.689.284	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2040	14120	0,015	300	2450,84	Rp 10.381.758.240	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2041	14120	0,015	300	2505,861	Rp 10.614.827.196	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2042	14120	0,015	300	2560,882	Rp 10.847.896.152	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2043	14120	0,015	300	2615,903	Rp 11.080.965.108	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2044	14120	0,015	300	2670,924	Rp 11.314.034.064	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00
2045	14120	0,015	300	2725,945	Rp 11.547.103.020	Rp 8.040	Rp 621.548.280,00

Gaji Pegawai	Biaya Pemeliharaan 15% dari Service Charge	TOTAL Pengeluaran Per Tahun
Rp 1.184.400.000	Rp 232.273.011,60	Rp 9.157.014.147,60
Rp 1.236.158.280	Rp 247.695.939,57	Rp 9.457.264.311,57
Rp 1.287.916.560	Rp 263.118.867,54	Rp 9.757.514.475,54
Rp 1.339.674.840	Rp 278.541.795,51	Rp 10.057.764.639,51
Rp 1.391.433.120	Rp 293.964.723,48	Rp 10.358.014.803,48
Rp 1.443.191.400	Rp 309.387.651,45	Rp 10.658.264.967,45
Rp 1.494.949.680	Rp 324.810.579,42	Rp 10.958.515.131,42
Rp 1.546.707.960	Rp 340.233.507,39	Rp 11.258.765.295,39
Rp 1.598.466.240	Rp 355.656.435,36	Rp 11.559.015.459,36
Rp 1.650.224.520	Rp 371.079.363,33	Rp 11.859.265.623,33
Rp 1.701.982.800	Rp 386.502.291,30	Rp 12.159.515.787,30
Rp 1.753.741.080	Rp 401.925.219,27	Rp 12.459.765.951,27
Rp 1.805.499.360	Rp 417.348.147,24	Rp 12.760.016.115,24
Rp 1.857.257.640	Rp 432.771.075,21	Rp 13.060.266.279,21
Rp 1.909.015.920	Rp 448.194.003,18	Rp 13.360.516.443,18
Rp 1.960.774.200	Rp 463.616.931,15	Rp 13.660.766.607,15
Rp 2.012.532.480	Rp 479.039.859,12	Rp 13.961.016.771,12
Rp 2.064.290.760	Rp 494.462.787,09	Rp 14.261.266.935,09
Rp 2.116.049.040	Rp 509.885.715,06	Rp 14.561.517.099,06
Rp 2.167.807.320	Rp 525.308.643,03	Rp 14.861.767.263,03
TOTAL		Rp 240.187.814.106,35

Gambar 7. Hasil Perhitungan Perencanaan Pengeluaran Alternatif Pusat Perbelanjaan
(Sumber : Olahan Penulis)

Analisa arus kas

Analisa arus kas dilakukan dengan metode NPV (*Net Present Value*) dengan memasukkan semua aliran kas masuk dan keluar mulai dari biaya investasi, pengeluaran dan pendapatan. Arus kas kemudian disesuaikan dengan faktor terdiskon dengan tingkat pengembalian yang diharapkan. Investasi dikatakan layak apabila nilai NPV lebih dari 0. MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) atau tingkat suku bunga didapatkan dengan menjumlahkan rata – rata suku bunga bank dengan nilai resiko. Nilai resiko didapatkan dari setengah rata – rata suku bunga. Rata – rata suku bunga bank diasumsikan dari berbagai bank. Hasil perhitungan analisa arus kas dari ketiga alternatif dapat dilihat pada **Gambar 8**.

	0	1	2	3	4
	2025	2026	2027	2028	2029
MARR	3,90%				
biaya investasi	-Rp 454.780.085.516				
<i>inflow</i> (pendapatan)		Rp 21.645.987.244	Rp 23.012.179.644	Rp 24.378.372.044	Rp 25.744.564.443
<i>outflow</i> (pengeluaran)		-Rp 9.157.014.148	-Rp 9.457.264.312	-Rp 9.757.514.476	-Rp 10.057.764.640
NOI (<i>net operating income</i>)	-Rp 454.780.085.516	Rp 12.488.973.096	Rp 13.554.915.332	Rp 14.620.857.568	Rp 15.686.799.804
<i>Terminal value</i>					
<i>net cash flow</i>	-Rp 454.780.085.516	Rp 12.488.973.096	Rp 13.554.915.332	Rp 14.620.857.568	Rp 15.686.799.804
<i>discounted factor</i> (3,90%)	1	0,962463908	0,926336773	0,891565711	0,858099818
<i>discounted cash flow</i>	-Rp 454.780.085.516	Rp 12.020.185.848	Rp 12.556.416.533	Rp 13.035.455.269	Rp 13.460.840.054

17	18	19	20
2042	2043	2044	2045
Rp 43.505.065.641	Rp 44.871.258.041	Rp 46.237.450.440	Rp 47.603.642.840
-Rp 13.961.016.771	-Rp 14.261.266.935	-Rp 14.561.517.099	-Rp 14.861.767.263
Rp 29.544.048.870	Rp 30.609.991.106	Rp 31.675.933.341	Rp 32.741.875.577
			Rp 763.067.033.394,00
Rp 29.544.048.870	Rp 30.609.991.106	Rp 31.675.933.341	Rp 795.808.908.971
0,521837989	0,50225023	0,483397719	0,682094464
Rp 15.417.207.036	Rp 15.373.875.061	Rp 15.312.073.912	Rp 542.816.850.829
		NPV (<i>net present value</i>)	Rp 364.480.927.926

Gambar 8. Hasil Perhitungan Analisa Arus Kas Alternatif Pusat Perbelanjaan
(Sumber : Olahan penulis)

Analisa Produktivitas Maksimum

Alternatif properti yang memenuhi kriteria kelayakan secara legal, fisik, dan finansial kemudian dievaluasi berdasarkan produktivitasnya untuk menentukan pilihan dengan produktivitas tertinggi. Produktivitas lahan diukur dari peningkatan nilai lahan per m² sebagai hasil dari pengembangan bangunan di atasnya. Hasil perhitungan analisa produktivitas maksimum dapat dilihat pada **Gambar 9**.

Keterangan	Alternatif
	Pusat Perbelanjaan

Nilai Properti	Rp 763.067.033.394
Nilai Bangunan	Rp 354.843.285.516
Nilai Lahan setelah dibangun	Rp 408.223.747.878
Nilai Lahan /m2	Rp 9.341.175
Nilai Lahan awal /m2	Rp 5.056.200
Kenaikan Nilai Lahan /m2	Rp 4.284.975
Nilai Sisa Bangunan	Rp 20.465.103.348
Produktivitas	52%
Payback Period (tahun)	19,33
Rate of Return (ROR)	68%
B/C Ratio	1,01 > 1 (layak)

Gambar 9. Hasil Perhitungan Analisa Produktivitas Maksimum
(Sumber : Olahan penulis)

PEMBAHASAN

Dari hasil analisis kelayakan finansial, alternatif pusat perbelanjaan memiliki nilai NPV positif sebesar Rp. 364.480.927.926. Analisis selanjutnya adalah perhitungan produktivitas maksimum, di mana diperoleh peningkatan nilai lahan dari nilai awal. Ini menunjukkan bahwa penggunaan lahan tersebut menghasilkan persentase tertinggi, yaitu dengan pembangunan alternatif pusat perbelanjaan didapatkan kenaikan nilai lahan sebesar 52%.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial pada lahan kosong di kawasan Simpang RS Lama Kabupaten Tulungagung dengan alternatif ritel, kantor, dan pusat perbelanjaan didapatkan kesimpulan sebagai berikut.

- Hasil analisis menunjukkan alternatif pusat perbelanjaan memiliki NPV tertinggi yaitu sebesar Rp. 364.480.927.926
- Hasil analisis menunjukkan alternatif pusat perbelanjaan memiliki produktivitas maksimum tertinggi sebesar 52%

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial dan keterbatasan saat melakukan penelitian pada lahan di kawasan ruko sultan hasanudin Kabupaten Tulungagung ini, maka berikut ini adalah saran yang diberikan dari penulis untuk penulisan tugas akhir selanjutnya

- a. Perlu didapatkan data yang lebih luas mengenai analisa pasar untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan keadaan lapangan
- b. Perlu dilakukan analisa yang lebih mendalam mengenai bangunan ritel dan pusat perbelanjaan

5. DAFTAR PUSTAKA

- Heri. (2014). Pengendaian Akuntansi dan Manajemen. *Kencana*, 11-12.
- Hermit. (2009). Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan : Teori dan Praktek Penilaian Tanah. *Mandar Maju*, 5-6.
- Hulu. (2023). *Buku Ajar Manajemen Keuangan*. Jambi: SONPEDIA.COM.
- Indonesia, I. A. (2010). *Pernyataan Standar Akuntasnsi Keuangan Indonesia Nomor 23 Paragraf 06*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kasih, U. (2016). Analisa Produktivitas Tertinggi dan Terbaik Pada Penggunaan Lahan Pasar Genteng Baru Surabaya. *Jurnal Tenik ITS*.
- Ratukarangga. (2024). Faktor Anggaran Biaya Proyek Konstruksi Terhadap Pembangunan Negara. *MENAWAN : Jurnal Riset dan Publikasi Ilmu Ekonomi*, 9-10.
- Tangkau, S. M. (2022). Estimasi Biaya Konstruksi Bangunan Gedung Di Manado Dengan Cost Siqnificant Model. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 11-12.
- Wahyuni. (2021). Analisa Highest And Best Use (HBU) Sebagai Instrumen Pemilihan Properti Yang Akan Dibangun (Studi Kasus Lahan Kosong Di Jalan Gajah Mada Kec. Jelutung Kota Jambi). *Teknik Sipil*, 3.
- Widhiastuti. (2024). *Model Keputusan Investasi : Pendekatan Praktis Untuk Mengelola Risiko dan Pengembalian*. Sumedang: Mega Press Nusantara.
- Yanuar. (2018). Analisis Kelayakan Bisnis Ditinjau dari Aspek Pasar, Aspek Pemasaran, dan Aspek Keuangan Pada UMKM Makanan khas Bangka diKota Pangkalpinang. *Ekombis : JUrnal Fakultas Ekonomi*, 13-14.
- Zainuri. (2021). *Ekonomi Teknik*. Padang: Jasa Surya.