

Analisis Aspek Finansial Pada Lahan Yang Tidak Berfungsi DiPabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo

(Studi Kasus: Lahan Pabrik Gula Padjarakan-Probolinggo-Jawa Timur)

Yudhistira Yudha Prasetya^{1*}, Lila Ayu Ratna Winanda, Deviany Kartika, Munasih

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang, Jl. Sigura-Gura No.2, Sumber Sari,
Lowokwaru, Malang

*Yudhistiraprasetya000@gmail.com

ABSTRAK

Perkembangan zaman yang semakin pesat berdampak pada meningkatnya aktivitas masyarakat serta pertumbuhan jumlah penduduk. Kondisi tersebut berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan dan permintaan terhadap lahan. Studi kasus dalam Tugas Akhir ini mengambil lokasi pada sebidang lahan milik negara yang saat ini telah berdiri Pabrik Gula Padjarakan, berlokasi di Kabupaten Probolinggo. Berdasarkan kondisi yang ada, Pemerintah Kabupaten Probolinggo merencanakan pengembangan lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan dengan luas lahan sebesar 55.200 m² dan luas bangunan 27.500 m², agar dapat dimanfaatkan secara lebih produktif. Untuk menentukan pemanfaatan lahan yang optimal, dilakukan analisis finansial. Analisis finansial berfokus pada beberapa tahap yaitu, Biaya Investasi, Pendapatan, Pengeluaran, dan Arus Kas. Hasil analisis finansial menghasilkan beberapa Alternatif yang layak di lanjutkan. Berdasarkan penilaian finansial, alternatif pusat perbelanjaan merupakan pilihan untuk lahan tersebut. Alternatif pusat perbelanjaan memberikan nilai NPV sebesar Rp 805,586,524,476. Dengan demikian, alternatif pusat perbelanjaan memiliki dan dinyatakan layak karena nilai NPV dari alternatif pusat perbelanjaan itu bernilai positif.

Kata kunci: Analisis Finansial, Lahan Milik Negara, Properti Perdagangan dan Jasa, Kelayakan Proyek

ABSTRACT

The increasingly rapid development of the times has an impact on increasing community activities and population growth. This condition has implications for the increasing need and demand for land. The case study in this Final Project takes place on a piece of state-owned land where the Padjarakan Sugar Factory currently stands, located in Probolinggo Regency. Based on existing conditions, the Probolinggo Regency Government plans to develop the land and buildings of the former Padjarakan Sugar Factory with a land area of 55,200 m² and a building area of 27,500 m², so that they can be used more productively. To determine optimal land use, a financial analysis was conducted. The financial analysis focuses on several stages, namely, Investment Costs, Income, Expenditures, and Cash Flow. The results of the financial analysis produce several feasible alternatives to continue. Based on the financial assessment, the shopping center alternative is an option for the land. The shopping center alternative provides an NPV value of Rp 805,586,524,476. Thus, the shopping center alternative has and is declared feasible because the NPV value of the shopping center alternative is positive.

Keywords: Financial, State-Owned Land, Trade and Service Property, Padjarakan Sugar Factory

1. PENDAHULUAN

Kabupaten Probolinggo terletak di Provinsi Jawa Timur dan berfungsi sebagai daerah transit strategis karena dilalui oleh Jalan Pantura, jalur utama yang menghubungkan wilayah utara Jawa dengan Bali. Kabupaten ini memiliki luas wilayah sebesar 1.696,17 km², terdiri atas 24 kecamatan, 5 kelurahan, dan 325 desa (Mulyah, et al., 2020). Seiring perkembangan zaman, aktivitas masyarakat dan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Probolinggo terus mengalami peningkatan, yang berdampak pada semakin tingginya permintaan terhadap lahan. Lahan merupakan aset vital dalam pengelolaan wilayah karena berperan sebagai wadah berbagai aktivitas sosial, ekonomi, dan pembangunan. Mengingat keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan tingginya permintaan akibat pertumbuhan penduduk, lahan dipandang sebagai investasi yang bernilai tinggi. Oleh karena itu, optimalisasi pemanfaatan lahan menjadi hal yang sangat penting untuk meningkatkan efisiensi dan nilai ekonominya. Namun, pada kenyataannya masih banyak dijumpai lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal, sering disebut sebagai lahan terlantar, mangkrak, atau tidur. Fenomena ini juga terjadi pada sejumlah properti yang telah dibangun, namun tidak dimaksimalkan penggunaannya oleh pemilik karena dinilai kurang menguntungkan. Optimalisasi pemanfaatan lahan diharapkan mampu memberikan manfaat ekonomi yang signifikan bagi pemilik maupun pemerintah daerah. Salah satu contoh lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal adalah Pabrik Gula Padjarakan, yang merupakan bangunan cagar budaya sekaligus bekas pusat pengolahan gula. Secara fisik, bangunan ini masih kokoh, namun kini terbengkalai dan sebagian besar permukaannya ditumbuhi lumut liar. Pemerintah Kabupaten Probolinggo berencana melakukan pengembangan terhadap lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan agar dapat dimanfaatkan secara lebih produktif. Lahan ini memiliki luas 55.200 m², dengan bangunan seluas 27.500 m². Untuk menentukan pemanfaatan lahan yang optimal, diperlukan Analisis Finansial. Analisis Finansial berfokus pada beberapa tahapan yaitu Investasi, Pendapatan, Pengeluaran, dan Arus Kas (Ilmiahwan, 2016). Tujuan utama analisis finansial adalah mengidentifikasi bentuk pemanfaatan properti yang menguntungkan bagi lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan (Widhiastuti, et al., 2024:77).

2. METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini akan melakukan analisis finansial pada lahan Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo, yang bertujuan untuk mengetahui alternatif apa saja yang memperoleh keuntungan dan layak di gunakan. Beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu:

A. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk mendirikan suatu bangunan, yang mencakup berbagai kebutuhan terkait lahan dan bangunan. Komponen biaya investasi meliputi biaya sewa lahan, biaya pembangunan, biaya perizinan, serta biaya infrastruktur

(Widhiastuti, et al., 2024:80). Biaya sewa lahan diperoleh melalui metode pengisian kuesioner kepada pemilik dan penyewa lahan, sehingga diperoleh data harga sewa lahan per meter persegi. Sementara itu, biaya pembangunan per meter persegi ditentukan berdasarkan harga pembangunan gedung yang tercantum dalam Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) dan Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) Kabupaten Probolinggo tahun 2024 (HSPK Probolinggo, 2022).

B. Pendapatan

Pendapatan merupakan hasil yang diperoleh dari pembangunan dan pemanfaatan properti. Sumber pendapatan atau penerimaan dari alternatif bangunan dapat berasal dari harga jual, biaya sewa, maupun service charge (Shalahuddin et al., 2023). Besarnya service charge yang dikenakan kepada penyewa ruang ditentukan berdasarkan data pasar (market data approach) atau melalui perbandingan dengan properti sejenis.

C. Pengeluaran

Pengeluaran merupakan biaya yang dikeluarkan untuk mendukung operasional dan keberlangsungan suatu properti (Sulistio jati NS, 2024). Komponen pengeluaran meliputi biaya penggunaan air per hari per meter kubik per meter persegi bangunan, kebutuhan listrik per meter persegi bangunan, tarif pemeliharaan dan perawatan, serta gaji pegawai (Priyambodo et al., 2025).

D. Arus kas

Pada tahap ini dilakukan perhitungan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Discounted Payback Period untuk menilai kelayakan investasi (Azhar, 2024). Metode yang digunakan adalah pendekatan Discounted Cash Flow (DCF). Tingkat bunga atau Minimum Attractive Rate of Return (MARR) yang dipakai untuk mendiskontokan selisih arus kas masuk dan keluar diperoleh dari perhitungan biaya modal yang digunakan (Weighted Average Cost of Capital/WACC) (Zainuri, 2021). Biaya modal tersebut berasal dari biaya utang dan biaya modal sendiri, dengan proporsi masing-masing ditentukan berdasarkan rata-rata struktur modal.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. HASIL

1. Perencanaan Biaya Investasi

Perencanaan Biaya Investasi membahas beberapa tahapan yang perlu di perhatikan, yaitu : Biaya Investasi, Pendapatan, Pengeluaran, dan Arus Kas.

a. Biaya Sewa Tanah

Untuk mengetahui biaya sewa tanah bisa menggunakan rumus luas lahan dikali harga sewa setiap meter²/tahun. Diperoleh harga sewa tanah sebesar Rp 160,000m²/tahun dengan luas 55200 m².

$$\begin{aligned} \text{Biaya tanah} &= 55200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 160,000 \text{ m}^2/\text{tahun} \times 20 \text{ tahun} \\ &= \text{Rp } 8,832,000,000/20 \text{ tahun} \end{aligned}$$

b. Biaya Pembongkaran

Untuk mengetahui biaya pembongkaran bisa menggunakan perhitungan yang mengacu pada HSPK Kabupaten Probolinggo tahun 2022 (HSPK Probolinggo, 2022).

$$\begin{aligned} \text{Luas bangunan pabrik gula} &= 27500 \text{ m}^2 \\ &= 2,75 \text{ Ha} \end{aligned}$$

$$\text{Biaya pembongkaran per m} = \text{Rp } 200,000$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya pembongkaran} &= \text{Biaya pembongkaran per m} \times \text{luas bangunan} \\ &= \text{Rp } 200,000 \times 27500 \\ &= \text{Rp } 5,500,000,000 \end{aligned}$$

c. Biaya Persiapan

Untuk mengetahui biaya persiapan bisa menggunakan perhitungan sesuai dengan AHSP Kabupaten Probolinggo tahun 2022. Dari hasil perhitungan pada AHSP Kabupaten Probolinggo, didapatkan biaya persiapan sebesar RP 1,421,267,036. (AHSP Probolinggo, 2025)

Tabel 1 . Rekapitulasi Biaya Investasi Lahan

Biaya Sewa Tanah/meter/20tahun	Rp 8,832,000,000
Biaya Pembongkaran	Rp 5,500,000,000
Biaya Persiapan	RP 1,421,267,036
Total	RP 15,753,267,037

Pada bangunan bertingkat, perhitungan dilakukan dengan cara mengalikan harga dasar bangunan dengan faktor pengali sesuai jumlah lantai. Koefisien / factor pengkali jumlah lantai

dapat dilihat pada table 2.

Tabel 2. Koefisien / Faktor Penggali Jumlah Lantai

Jumlah Lantai Bangunan	Harga Satuan per m ² Tertinggi
Bangunan 1 Lantai	1 standar harga Gedung bertingkat
Bangunan 2 Lantai	1.090 standar harga Gedung bertingkat
Bangunan 3 Lanantai	1.120 standar harga Gedung bertingkat

(Sumber: Peraturan Menteri PU no: 45/PRT/M/2007)

➤ Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan

Tabel 3. Rekapitulasi Biaya Investasi pusat perbelanjaan

Uraian	Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan			Total Biaya
	Luas (m ²)	Unit Biaya	Faktor Penggali	
a Biaya Pembongkaran	27500	R 200,000		Rp 5,500,000,000
b Biaya Lantai Gedung				
Lantai Dasar	30900	Rp 7,900,816	1	Rp 244,135,214,400
Lantai 2	30900	Rp 7,900,816	1.09	Rp 266,107,383,696
Lantai 3	30900	Rp 7,900,816	1.12	Rp 273,431,440,128
Total Biaya Lantai				Rp 783,674,038,224
c Biaya Persiapan		Detail Lihat Pada Lampiran		Rp 1,421,267,037
d Biaya Tanah/20 tahun	55200	Rp 160,000		Rp 8,832,000,000
e Biaya Investasi	a+b+c			Rp 799,427,305,261

Pada tabel 3 menunjukkan perhitungan dan hasil dari biaya investasi pusat perbelanjaan. Biaya investasi pusat perbelanjaan memperoleh nilai total investasi sebesar Rp 799,427,305,261.

2. Perencanaan Pendapatan

Perencanaan pendapatan terdiri dari beberapa pemasukkan, yaitu: pendapatan sewa, service charge, dan pendapatan parkir.

➤ Pendapatan Sewa Pusat Perbelanjaan

Tabel 4. Perhitungan Pendapatan Sewa Pertokoan

Pendapatan Pusat Perbelanjaan				
Tahun	Harga Sewa (per tahun)	Luas Yang Disewakan (m ²)	Tingkat Hunia	Pendapatan Sewa
2026	Rp 1,800,000	30900	90%	Rp 50,058,000,000
2027	Rp 1,800,000	30900	90%	Rp 50,058,000,000
2028	Rp 1,800,000	30900	90%	Rp 50,058,000,000
2029	Rp 1,800,000	30900	90%	Rp 50,058,000,000
2030	Rp 1,800,000	30900	90%	Rp 50,058,000,000
2031	Rp 1,980,000	30900	90%	Rp 55,063,800,000
2032	Rp 1,980,000	30900	90%	Rp 55,063,800,000
2033	Rp 1,980,000	30900	90%	Rp 55,063,800,000
2034	Rp 1,980,000	30900	90%	Rp 55,063,800,000
2035	Rp 1,980,000	30900	90%	Rp 55,063,800,000
2036	Rp 2,160,000	30900	90%	Rp 60,069,600,000
2037	Rp 2,160,000	30900	90%	Rp 60,069,600,000
2038	Rp 2,160,000	30900	90%	Rp 60,069,600,000
2039	Rp 2,160,000	30900	90%	Rp 60,069,600,000
2040	Rp 2,160,000	30900	90%	Rp 60,069,600,000
2041	Rp 2,340,000	30900	90%	Rp 65,075,400,000
2042	Rp 2,340,000	30900	90%	Rp 65,075,400,000
2043	Rp 2,340,000	30900	90%	Rp 65,075,400,000
2044	Rp 2,340,000	30900	90%	Rp 65,075,400,000
2045	Rp 2,340,000	30900	90%	Rp 65,075,400,000
Total Pendapatan dari tahun 2026-2045				Rp 1,151,334,000,000

Pada tabel 4 menunjukkan perhitungan dan hasil dari biaya pendapatan sewa pusat perbelanjaan. Biaya pendapatan sewa pusat perbelanjaan memperoleh nilai total dari tahun 2026-2045 sebesar Rp 1,151,334,000,000.

b. Service Charge

- Service Charge Pusat Perbelanjaan

Tabel 5. Perhitungan Service Charge Pusat Perbelanjaan

Service Charge Pusat Perbelanjaan				
Tahun	Service Charge (per tahun)	Luas Yang Disewakan (m ²)	Tingkat Hunian	Total Service Charge
2026	Rp 3,500,000	30900	90%	Rp 97,335,000,000
2027	Rp 3,500,000	30900	90%	Rp 97,335,000,000
2028	Rp 3,500,000	30900	90%	Rp 97,335,000,000
2029	Rp 3,500,000	30900	90%	Rp 97,335,000,000
2030	Rp 3,500,000	30900	90%	Rp 97,335,000,000
2031	Rp 3,850,000	30900	90%	Rp 107,068,500,000
2032	Rp 3,850,000	30900	90%	Rp 107,068,500,000
2033	Rp 3,850,000	30900	90%	Rp 107,068,500,000
2034	Rp 3,850,000	30900	90%	Rp 107,068,500,000
2035	Rp 3,850,000	30900	90%	Rp 107,068,500,000
2036	Rp 4,200,000	30900	90%	Rp 116,802,000,000
2037	Rp 4,200,000	30900	90%	Rp 116,802,000,000
2038	Rp 4,200,000	30900	90%	Rp 116,802,000,000
2039	Rp 4,200,000	30900	90%	Rp 116,802,000,000
2040	Rp 4,200,000	30900	90%	Rp 116,802,000,000
2041	Rp 4,550,000	30900	90%	Rp 126,535,500,000
2042	Rp 4,550,000	30900	90%	Rp 126,535,500,000
2043	Rp 4,550,000	30900	90%	Rp 126,535,500,000
2044	Rp 4,550,000	30900	90%	Rp 126,535,500,000
2045	Rp 4,550,000	30900	90%	Rp 126,535,500,000
Total Pendapatan dari tahun 2026-2045				Rp 2,238,705,000,000

Pada tabel 5 menunjukkan perhitungan dan hasil dari service charge pusat perbelanjaan. service charge pusat perbelanjaan memperoleh nilai total dari tahun 2026-2045 sebesar Rp 2,238,705,000,000.

c. Pendapatan Parkir

- Pendapatan Parkir Pusat Perbelanjaan

Tabel 6. Perhitungan Pendapatan Parkir Pusat Perbelanjaan

Tahun	Pendapatan Parkir Pusat Perbelanjaan				Tingkat Hunian	Pendapatan Parkir (1 Tahun)
	Tarif Parkir (motor)		Kebutuhan Kendaraan			
	Motor	Mobil	Motor	Mobil		
2026	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2027	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2028	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2029	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2030	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2031	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2032	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2033	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2034	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2035	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2036	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2037	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2038	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2039	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2040	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2041	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2042	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2043	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2044	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
2045	Rp 3,000	Rp 5,000	695	232	90%	Rp 1,065,818,250
			Total			Rp 21,316,365,000

Pada tabel 6 menunjukkan perhitungan dan hasil dari pendapatan parkir pusat perbelanjaan. Pendapatan parkir pusat perbelanjaan memperoleh nilai total dari tahun 2026-2045 sebesar Rp 21,316,365,000.

3. Perencanaan Pengeluaran

Perencanaan pengeluaran terdiri dari beberapa biaya, yaitu: Biaya Operasional dan Biaya

Pemeliharaan.

➤ Biaya Operasional Pusat Perbelanjaan

Tabel 7. Hasil Perhitungan Pusat Perbelanjaan

BIAYA OPERASIONAL PUSAT PERBELANJAAN				
Tahun	Biaya Listrik	Biaya Air	Gaji Pegawai	Biaya Operasional
2026	Rp 25,175,642,130	Rp 1,392,330,825	Rp 1,471,617,000	Rp 28,039,589,955
2027	Rp 25,940,709,135	Rp 1,392,330,825	Rp 1,501,650,000	Rp 28,834,689,960
2028	Rp 26,705,776,140	Rp 1,392,330,825	Rp 1,593,300,000	Rp 29,691,406,965
2029	Rp 27,470,843,145	Rp 1,392,330,825	Rp 1,684,950,000	Rp 30,548,123,970
2030	Rp 28,235,910,150	Rp 1,392,330,825	Rp 1,776,600,000	Rp 31,404,840,975
2031	Rp 29,000,977,155	Rp 1,392,330,825	Rp 1,868,250,000	Rp 32,261,557,980
2032	Rp 29,766,044,160	Rp 1,392,330,825	Rp 1,959,900,000	Rp 33,118,274,985
2033	Rp 30,531,111,165	Rp 1,392,330,825	Rp 2,051,550,000	Rp 33,974,991,990
2034	Rp 31,296,178,170	Rp 1,392,330,825	Rp 2,143,200,000	Rp 34,831,708,995
2035	Rp 32,061,245,175	Rp 1,392,330,825	Rp 2,234,850,000	Rp 35,688,426,000
2036	Rp 32,826,312,180	Rp 1,392,330,825	Rp 2,326,500,000	Rp 36,545,143,005
2037	Rp 33,591,379,185	Rp 1,392,330,825	Rp 2,418,150,000	Rp 37,401,860,010
2038	Rp 34,356,446,190	Rp 1,392,330,825	Rp 2,509,800,000	Rp 38,258,577,015
2039	Rp 35,121,513,195	Rp 1,392,330,825	Rp 2,601,450,000	Rp 39,115,294,020
2040	Rp 35,886,580,200	Rp 1,392,330,825	Rp 2,693,100,000	Rp 39,972,011,025
2041	Rp 36,651,647,205	Rp 1,392,330,825	Rp 2,784,750,000	Rp 40,828,728,030
2042	Rp 37,416,714,210	Rp 1,392,330,825	Rp 2,876,400,000	Rp 41,685,445,035
2043	Rp 38,181,781,215	Rp 1,392,330,825	Rp 2,968,050,000	Rp 42,542,162,040
2044	Rp 38,946,848,220	Rp 1,392,330,825	Rp 3,059,700,000	Rp 43,398,879,045
2045	Rp 39,711,915,225	Rp 1,392,330,825	Rp 3,151,350,000	Rp 44,255,596,050
		TOTAL		Rp722,397,307,050

Pada tabel 7 menunjukkan perhitungan dan hasil dari biaya operasional pusat perbelanjaan. Biaya operasional pusat perbelanjaan memperoleh nilai total dari tahun 2026-2045 sebesar Rp722,397,307,050.

b. Biaya Pemeliharaan

Biaya Pemeliharaan di ambil dari rumus 15% dari Service Charge.

➤ Biaya Pemeliharaan Pusat Perbelanjaan

Tabel 8. Hasil Perhitungan Biaya Pemeliharaan Pusat Perbelanjaan

Tahun	Biaya Pemeliharaan Pusat Perbelanjaan	
	Service Charge	Pemeliharaan
2026	Rp 97,335,000,000	Rp 14,600,250,000
2027	Rp 97,335,000,000	Rp 14,600,250,000
2028	Rp 97,335,000,000	Rp 14,600,250,000
2029	Rp 97,335,000,000	Rp 14,600,250,000
2030	Rp 97,335,000,000	Rp 14,600,250,000
2031	Rp 107,068,500,000	Rp16,060,275,000
2032	Rp 107,068,500,000	Rp 16,060,275,000
2033	Rp 107,068,500,000	Rp 16,060,275,000
2034	Rp 107,068,500,000	Rp 16,060,275,000
2035	Rp 107,068,500,000	Rp 16,060,275,000
2036	Rp 116,802,000,000	Rp 17,520,300,000
2037	Rp 116,802,000,000	Rp 17,520,300,000
2038	Rp 116,802,000,000	Rp 17,520,300,000
2039	Rp 116,802,000,000	Rp 17,520,300,000
2040	Rp 116,802,000,000	Rp 17,520,300,000
2041	Rp 126,535,500,000	Rp 18,980,325,000
2042	Rp 126,535,500,000	Rp 18,980,325,000
2043	Rp 126,535,500,000	Rp 18,980,325,000
2044	Rp 126,535,500,000	Rp 18,980,325,000
2045	Rp 126,535,500,000	Rp 18,980,325,000
	Total	Rp 335,805,750,000

Pada tabel 8 menunjukkan perhitungan dan hasil dari biaya pemeliharaan pusat perbelanjaan. Biaya pemeliharaan pusat perbelanjaan memperoleh nilai total dari tahun 2026-2045 sebesar Rp 335,805,750,000.

4. Analisis Arus Kas

Analisis arus kas bertujuan untuk mengetahui selisih antara arus masuk (*inflow*) dan arus keluar (*outflow*) guna menilai laba bersih. Penilaian dilakukan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), di mana investasi dinyatakan layak apabila nilai NPV positif, sedangkan investasi dengan nilai NPV negatif dianggap tidak layak. Arus kas bersih kemudian disesuaikan dengan tingkat diskonto yang mencerminkan tingkat pengembalian yang diharapkan. Pembangunan ini sepenuhnya dibiayai oleh modal sendiri tanpa pinjaman dari bank. Tingkat

pengembalian minimum (Minimum Attractive Rate of Return/MARR) ditentukan berdasarkan hasil perkalian antara faktor risiko dan rata-rata suku bunga bank. Rata-rata suku bunga tersebut dihitung dari lima bank di Indonesia sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 9.

Tabel 9. Suku Bunga Pinjaman Bank

No	Bank	Suku Bunga Deposit (%)	Rata-Rata Suku Bunga Deposit (%)	Faktor Resiko	MARR
1	Mandiri	8.50%			
2	BRI	8.50%			
3	BCA	7.82%			
4	BNI	8.57%	8.40%	4.20%	12.60%
5	BTN	8.76%			
6	CIMB Niaga	8.25%			

Tabel 24. Analisis Arus Kas Pusat Perbelanjaan

Aliran Kas Pusat Pembelanjaan	tahun 0 2025	tahun 1 2026	tahun 19 2044	tahun 20 2045
MARR 12.60%				
biaya investasi	-Rp 799,427,305,261			
inflow (pendapatan)		Rp 148,458,818,250	Rp 192,996,463,725	Rp 192,996,463,725
outflow (pengeluaran)		-Rp 42,639,839,955	-Rp 62,287,554,045	-Rp 63,144,271,050
NOI (net operating income)		Rp 105,818,978,295	Rp 130,708,909,680	Rp 129,852,192,675
Terminal value				Rp 1,179,141,685,097
net cash flow	-Rp 799,427,305,261	Rp 105,818,978,295	Rp 130,708,909,680	Rp 129,852,192,675
Kumulatif cash flow	-Rp 799,427,305,261	-Rp 693,608,326,966	Rp 1,428,749,997,764	Rp 1,558,602,190,439
discounted factor 12.60%	1	0.104898815	0.093160581	0.093160581
discounted cash flow	-Rp 799,427,305,261	Rp 93,977,778,237	Rp 13,711,209,673	Rp 12,097,105,751
NPV (net present value)				Rp 805,586,524,476

Pada tabel 9 menunjukkan perhitungan dan hasil dari NPV pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan memiliki nilai NPV yang positif dan dinyatakan layak. Pusat perbelanjaan memperoleh nilai NPV dari tahun 2026-2045 sebesar Rp Rp 805,586,524,476.

B. Pembahasan

Pada pengujian Finansial yang dinyatakan layak adalah alternatif dengan nilai NPV positif dan yang tidak dinyatakan layak adalah alternatif dengan nilai NPV Negatif. Alternatif pusat perbelanjaan dengan nilai NPV sebesar Rp 805,586,524,476. Sehingga alternatif pusat perbelanjaan layak dibangun di lahan objek penelitian.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis pada point Finansial dinyatakan layak jika nilai NPV bernilai positif. Pusat perbelanjaan dinyatakan layak karena nilai NPV bernilai positif dengan nilai NPV Rp 805,586,524,476. Pada tahapan berikutnya bisa menganalisis beberapa alternatif sebagai perbandingan antara alternatif 1 dengan alternatif lain nya.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Azhar, M. F. S. R. (2024). Analisis Kelayakan Finansial Rencana Pembangunan Hotel Siliwangi. *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil*, 21(2), 155–166.
- Bupati, P. (2021). *Analisa Standar Belanja dan Harga Satuan Pokok Kegiatan Pemerintah Kabupaten Nunukan*.
- Ilmiahwan, K. G. (2016). *Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Lamongan Plaza*. 10(1), 1–120.
- Persiapan, P., Pembuatan, P., Gelombang, S., Kayu, R., & Meter, T. (2025). *KABUPATEN PROBOLINGGO TAHUN 2025 ANALISA HARGA SATUAN PEKERJAAN (AHSP) PERMEN PU NO 8 TAHUN 2023 LAMPIRAN VI SE DIRJEN BINA KONSTRUKSI 68 TAHUN 2024*. 8.
- Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, T. (2020). *Gambaran Umum Kabupaten Probolinggo*. *Eprints.Umm.Ac.Id*.
- Priyambodo, R. A., Setiawan, W., Pengelolaan, B., Daerah, A., Semarang, K., & No, J. P. (2025). *JURNAL RIPTAK ANALISIS HIGHEST AND BEST USE (HBU) LAHAN DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG*. 2023.
- Shalahuddin, S. M., Zamzam, M., Firdaus, A., Kurniawati, N. F., Ananda, S., & Arafah, S. N. (2023). *ANALISIS HIGHEST AND BEST USE TANAH KOSONG BELAKANG GEDUNG NUSANTARA POLITEKNIK KEUANGAN NEGARA STAN*. 74–100.
- Sulistio jati NS, H. S. Ahmad. (2024). Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik di Lahan Kosong PT. Wilmar, Mentaya Hilir Utara, Sampit, kalimantan Tengah. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 21(1), 1–11.
- Susanti Widhiastuti, Yuyun Yuningsih, Endang, Riesa Nur Aulia, Muhammad Dhiya Ulkhaq, Kukuh Hadi Utomo, H. (2024). *MODEL KEPUTUSAN INVESTASI : Pendekatan Praktis untuk*

Mengelola (Vol. 12). Mega Press Nusantara.
Zainuri. (2021). *Ekonomi Teknik* (Vol. 17). Jasa Surya.