

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN LIPPO KARAWACI DI KABUPATEN TANGGERANG

Zulpa Nur Pauji¹, Atep Maskur², Gini Hartati³

¹²³Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Galuh

Email : julfapauji@gmail.com, atepmaskur@unigal.co.id, ginihartati70@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to analyze the financial feasibility of the Lippo Karawaci housing project in Tangerang Regency. Feasibility analysis uses several investment indicators, namely Net Present Value, Internal Rate of Return, and Payback Period. The research method applied is descriptive quantitative with a case study approach, where financial data is assessed based on cash flow projections. The calculation results of the investment feasibility indicators show a positive value and meet the eligibility criteria. Positive Net Present Value of IDR 50,133,020,631, Internal Rate of Return of 15.63% exceeding the discount rate of 10%, and a Payback Period of 5 years which shows that the investment capital can be recovered before the project ends in 2029. Based on these three indicators, the Lippo Karawaci housing project is declared financially feasible. These findings confirm that the project is a prospective investment with a profitable rate of return. However, this research is only limited to the financial aspect. Future research is recommended to combine non-financial feasibility analysis and sensitivity scenarios to provide more comprehensive and realistic results. This research contributes to the field of civil engineering by offering empirical evidence regarding methods for assessing financial feasibility in housing development projects.

Keywords: Feasibility, Financial, Development, Housing.

I. PENDAHULUAN

Perkembangan sosial, ekonomi, dan teknologi yang pesat telah membawa perubahan signifikan terhadap peran rumah. Rumah tidak lagi hanya dipandang sebagai tempat berlindung dan beristirahat, melainkan juga sebagai simbol status sosial, kenyamanan, dan keamanan bagi penghuninya. Keinginan masyarakat untuk memiliki hunian yang representatif mendorong meningkatnya permintaan akan perumahan di kawasan perkotaan. Perubahan gaya hidup ini menuntut penyediaan hunian yang tidak hanya memenuhi fungsi dasar, tetapi juga mampu meningkatkan kualitas hidup.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan merupakan kumpulan rumah yang menjadi bagian dari

permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. Dengan demikian, perumahan menjadi salah satu kebutuhan primer yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat modern. Selain itu, perumahan juga berfungsi sebagai sektor strategis dalam pembangunan ekonomi nasional, khususnya di bidang properti dan infrastruktur.

Urbanisasi yang semakin pesat mendorong pembangunan perumahan sebagai solusi pemenuhan kebutuhan hunian. Namun, tingginya biaya pengadaan lahan, konstruksi, serta pembiayaan jangka panjang menjadi tantangan besar dalam pengembangannya. Keterbatasan daya beli masyarakat juga menjadikan perumahan sebagai produk yang tidak selalu dapat diakses semua kalangan.

Oleh karena itu, analisis kelayakan finansial perlu dilakukan untuk memastikan bahwa proyek pembangunan perumahan layak secara ekonomi, menguntungkan bagi pengembang maupun investor, serta memberikan manfaat bagi masyarakat sebagai konsumen.

Analisis kelayakan finansial dapat dilakukan dengan menggunakan pendekatan capital budgeting, melalui indikator keuangan seperti Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). Pendekatan ini memungkinkan pengembang menilai potensi keuntungan, jangka waktu pengembalian investasi, dan tingkat risiko dari suatu proyek. Salah satu proyek yang relevan untuk dikaji adalah pembangunan Perumahan Lippo Karawaci di Kabupaten Tangerang oleh PT Lippo Karawaci Tbk bekerja sama dengan PT Kartika Eka Jaya Abadi. Proyek ini mencakup pembangunan 36 unit rumah di atas lahan seluas 10.711,11 m², dengan berbagai pilihan sistem pembayaran mulai dari tunai, cicilan bertahap, hingga Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Lokasi yang strategis di kawasan elit dengan akses mudah ke fasilitas umum menjadi daya tarik tersendiri, meskipun harga tanah dan keterbatasan daya beli masyarakat tetap menjadi tantangan utama.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa analisis kelayakan finansial penting untuk menilai keberhasilan suatu proyek. Misalnya, penelitian Vany Adhityani DJ (2023) mengenai perumahan Kemilau Griya Manonjaya di Kabupaten Tasikmalaya menunjukkan proyek tersebut layak dijalankan dengan nilai NPV positif, IRR lebih tinggi dari MARR, serta Payback Period yang sesuai kriteria. Demikian pula penelitian Yan Bhirawa (2011) pada proyek Griya Nagari Singosari membuktikan kelayakan finansial melalui NPV dan ROI yang memenuhi standar investasi. Hasil penelitian terdahulu tersebut memperkuat bahwa analisis kelayakan finansial dapat menjadi dasar

pengambilan keputusan yang tepat dalam pembangunan perumahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini difokuskan pada analisis kelayakan finansial pembangunan Perumahan Lippo Karawaci di Kabupaten Tangerang. Pertanyaan utama yang diajukan adalah: (1) Bagaimana analisis kelayakan finansial proyek pembangunan perumahan Lippo Karawaci? dan (2) Apakah proyek tersebut layak secara finansial berdasarkan perhitungan NPV, IRR, dan PP?

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis kelayakan finansial proyek pembangunan perumahan Lippo Karawaci di Kabupaten Tangerang, serta (2) menilai kelayakannya berdasarkan perhitungan NPV, IRR, dan PP. Hasil penelitian diharapkan memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan kajian analisis kelayakan investasi di sektor properti, serta manfaat praktis bagi pengembang, investor, maupun pemangku kepentingan lainnya dalam merumuskan strategi bisnis dan keputusan investasi.

II. METODOLOGI PENELITIAN

Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Menurut Sugiyono (2015), penelitian kuantitatif adalah kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh data yang sistematis, terstruktur, dan dapat diukur guna memecahkan masalah atau menguji hipotesis. Sejalan dengan itu, Ali (1984) menyatakan bahwa penelitian kuantitatif menghasilkan data dalam bentuk angka yang dapat dianalisis secara statistik, sehingga memungkinkan peneliti mengukur variabel secara objektif serta mengidentifikasi hubungan antarvariabel.

Metode ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis kelayakan finansial pembangunan perumahan dengan menggunakan alat analisis keuangan, yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). Analisis ini diharapkan dapat memberikan hasil yang presisi, objektif, dan menjadi dasar dalam pengambilan keputusan investasi.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh proyek perumahan yang dikembangkan oleh PT Lippo Karawaci Tbk di Kabupaten Tangerang. Adapun sampel yang dipilih adalah proyek pembangunan perumahan Lippo Karawaci tahap tertentu yang mencakup 36 unit rumah di atas lahan seluas 10.711,11 m². Pemilihan sampel dilakukan dengan teknik purposive sampling, yaitu memilih proyek yang relevan, memiliki data keuangan yang tersedia, serta mewakili fenomena penelitian.

Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian berupa dokumen dan data keuangan proyek, seperti:

1. Data Investasi Awal (biaya pengadaan lahan, konstruksi, dan infrastruktur).
2. Data Proyeksi penjualan rumah berdasarkan sistem pembayaran (Tunai, cicilan bertahap, dan KPR).
3. Data arus kas masuk (cash inflow) dan arus kas keluar (cash outflow).
4. Tingkat suku bunga atau discount rate sebagai dasar perhitungan analisis kelayakan.

Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer

- a.) Data primer diperoleh melalui: Wawancara, dengan pihak pengembang proyek, konsultan keuangan, dan instansi pemerintah terkait.

- b.) Dokumentasi, berupa catatan lapangan dan kondisi proyek untuk mendukung analisis.

2. Data Sekunder

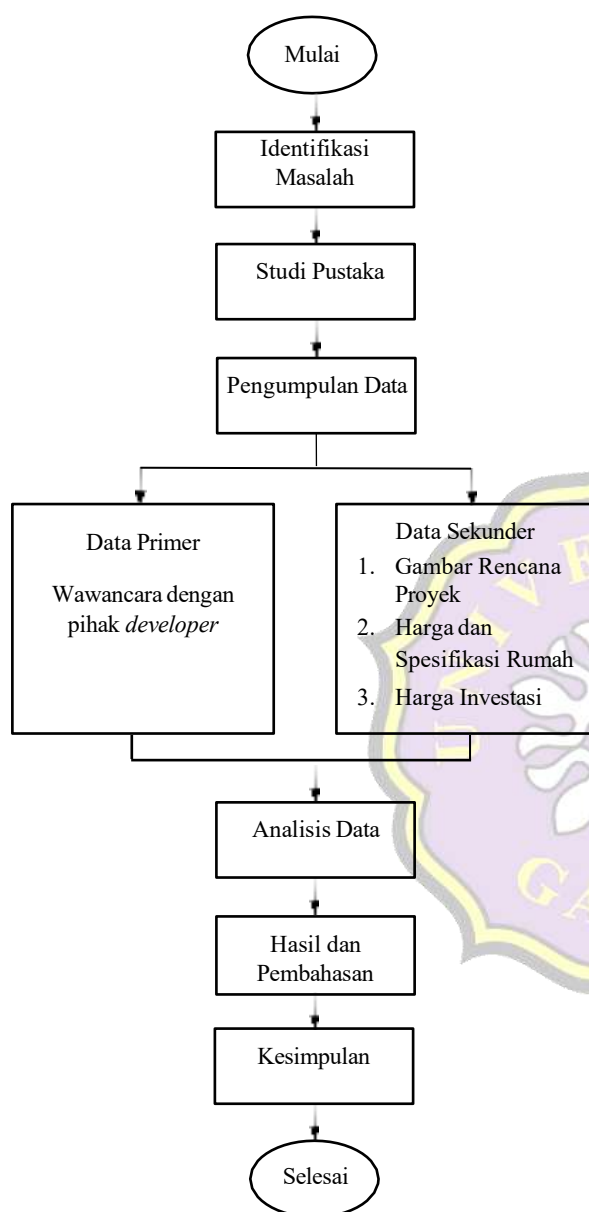
Data sekunder dikumpulkan dari dokumen dan informasi yang telah tersedia sebelumnya, meliputi:

- a.) Data keuangan proyek, seperti estimasi biaya pembangunan, proyeksi penjualan rumah, arus kas, biaya operasional, dan sumber pembiayaan.
- b.) Data pasar dan ekonomi, berupa harga tanah dan rumah, tren permintaan pasar, tingkat suku bunga, inflasi, dan pertumbuhan ekonomi.
- c.) Peraturan dan kebijakan pemerintah, termasuk izin pembangunan, kebijakan perpajakan, serta regulasi perumahan.
- d.) Dokumen proyek, seperti master plan, anggaran biaya, dan jadwal pembangunan.

Bagan Alir Penelitian

Tahapan penelitian secara umum dapat di gambarkan melalui diagram alir (Flow Chart) yang meliputi:

1. Tahap persiapan,
2. Pengumpulan data,
3. Analisis data, dan
4. Tahap akhir (penyusunan kesimpulan dan saran).



Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan melalui pendekatan capital budgeting dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan

Tahap ini merupakan langkah awal penelitian yang mencakup identifikasi latar belakang masalah, perumusan masalah, serta penetapan tujuan dan manfaat penelitian. Selain itu, dilakukan pula pembatasan masalah agar penelitian lebih terfokus pada kajian kelayakan finansial.

2. Tahap Pengumpulan Data

Tahap ini bertujuan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam proses analisis. Data yang digunakan terdiri atas:

- Data Primer, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak pengembang (developer) Perumahan Lippo Karawaci.
- Data Sekunder, yaitu data pendukung yang diperoleh dari pihak pengembang berupa gambar rencana proyek, spesifikasi dan harga rumah, serta rencana investasi.

3. Tahap Analisis Data

Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis melalui beberapa langkah, antara lain:

- Analisis Biaya-Manfaat (Cost Benefit Analysis), yakni perbandingan antara biaya yang dikeluarkan dengan manfaat yang diperoleh untuk menentukan kelayakan keputusan dari perspektif bisnis.
- Analisis Pengeluaran dan Pendapatan, yang mencakup penghitungan biaya proyek seperti biaya lahan, izin (IMB, dan lainnya), biaya pembangunan rumah, serta biaya administrasi dan umum. Sementara itu, pendapatan dihitung berdasarkan nilai penjualan per unit rumah dengan asumsi harga yang disesuaikan dengan luas dan tipe bangunan.
- Estimasi Aliran Kas (Cash Flow Estimation), yaitu perhitungan laba yang diperoleh dari penjualan setelah dikurangi biaya operasional pembangunan dan biaya usaha. Biaya usaha meliputi gaji staf, biaya administrasi, transportasi, peralatan kantor, dan pengeluaran lainnya. Penilaian kelayakan investasi dilakukan menggunakan beberapa metode, yaitu:
 - Net Present Value (NPV): untuk menentukan nilai kini dari arus kas masa depan yang dihasilkan proyek. Rumus NPV adalah:

$$NPV = PV_{\text{inflow}} - PV_{\text{outflow}}$$

- Internal Rate of Return (IRR): untuk menghitung tingkat pengembalian tahunan yang diharapkan. Rumus IRR adalah:

$$IRR = i_{NPV+} + \frac{NPV_+}{NPV_+ - NPV_-} (i_{NPV_-} - i_{NPV_+})$$

- Payback Period (PP): untuk mengetahui periode waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal. Rumus Payback Period adalah sebagai berikut.

$$P = n + \frac{a-b}{c-b}$$

4. Tahap Akhir

Tahap ini berfokus pada pembahasan hasil analisis data untuk kemudian ditarik kesimpulan serta dirumuskan saran yang relevan sebagai acuan pengembangan penelitian lebih lanjut.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

Minimum Rate of Return (MARR)

Pada penelitian ini, nilai *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga atau *discount rate* yang digunakan, yaitu sebesar 10%. Penetapan tingkat suku bunga sebesar 10% ini dipilih dengan pertimbangan bahwa setiap investasi yang dilakukan setidaknya harus mampu memberikan tingkat pengembalian (return) yang minimal dapat menutupi biaya modal (*cost of capital*) yang telah dikeluarkan. Dengan demikian, penentuan MARR sebesar 10% berfungsi sebagai tolok ukur dalam menilai kelayakan finansial proyek, sehingga apabila hasil perhitungan menunjukkan tingkat pengembalian yang lebih besar dari MARR, maka investasi tersebut dapat dikatakan layak secara finansial.

Analisis Cash Flow

Arus kas (cash flow) merupakan aliran dana yang memberikan informasi mengenai jumlah pemasukan (cash in) dan pengeluaran (cash out) suatu usaha dalam periode waktu tertentu.

Arus kas (cash flow) proyek perumahan dalam periode investasi selama 10 tahun dihitung untuk mengetahui perbandingan antara aliran kas masuk dan kas keluar. Hasil perhitungan tersebut ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 1. Cash Flow

Tahun	Cash In (Rp)	Cash Out (Rp)	Cash Flow (Rp)
2020	–	225.000.000.000	-225.000.000.000
2021	50.000.000.000	15.000.000.000	35.000.000.000
2022	55.000.000.000	15.000.000.000	40.000.000.000
2023	60.000.000.000	15.000.000.000	45.000.000.000
2024	65.000.000.000	15.000.000.000	50.000.000.000
2025	70.000.000.000	15.000.000.000	55.000.000.000
2026	70.000.000.000	15.000.000.000	55.000.000.000
2027	70.000.000.000	15.000.000.000	55.000.000.000
2028	70.000.000.000	15.000.000.000	55.000.000.000
2029	70.000.000.000	15.000.000.000	55.000.000.000

Metode Net Present Value (NPV)

Metode Net Present Value (NPV) merupakan salah satu metode analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk menilai apakah suatu proyek dapat memberikan manfaat ekonomi pada periode tertentu. NPV dihitung dari selisih antara nilai sekarang (present value) dari arus kas masuk (cash inflow) dengan nilai sekarang dari arus kas keluar (cash outflow), setelah diperhitungkan tingkat diskonto (discount rate) yang telah ditentukan. Dengan kata lain, metode ini memperhitungkan nilai waktu dari uang (time value of money) sehingga hasil analisis lebih akurat dalam mencerminkan kondisi riil investasi.

$$PV_t + \frac{CF_t}{(t+r)}$$

$$PV_1 + \frac{35.000.000.000}{(1,10)^1} = \frac{35.000.000.000}{1,10}$$

$$= 31.818.181.818$$

Keterangan:

PV_t = Present Value pada tahun

CF_t = Cash Flow pada tahun ke-t

r = tingkat diskonto 10%

t = urutan tahun ke-t

Tabel 2. Cash Flow dan PV (Discount Rate 10%)

Tahun	Cash Flow (Rp)	PV (Rp)
2021	35.000.000.000	31.818.181.818
2022	40.000.000.000	33.057.851.240
2023	45.000.000.000	33.839.629.628
2024	50.000.000.000	34.150.913.566
2025	55.000.000.000	34.118.754.625
2026	55.000.000.000	31.016.140.568
2027	55.000.000.000	28.196.491.425
2028	55.000.000.000	25.633.173.113
2029	55.000.000.000	23.302.884.648
Total PV		275.133.020.631

Berdasarkan tabel perhitungan PV Inflow di atas, diperoleh total PV Inflow sebesar Rp 275.133.020.631. Sedangkan PV Outflow (investasi awal tahun 2020) sebesar Rp 225.000.000.000. Berdasarkan hasil tersebut, nilai NPV dapat dihitung dengan rumus:

$$NPV = PV_{inflow} - PV_{outflow}$$

Berdasarkan hasil perhitungan, diperoleh:

$$NPV = PV_{inflow} - PV_{outflow}$$

$$NPV = 275.133.020.631 - 225.000.000.000$$

$$= 50.133.020.631$$

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan bahwa nilai NPV positif sebesar Rp. 50.133.020.631. Berdasarkan kriteria kelayakan investasi, apabila $NPV > 0$ maka proyek dinyatakan layak untuk dijalankan karena mampu menghasilkan keuntungan atau manfaat bersih setelah seluruh biaya investasi dan tingkat diskonto diperhitungkan. Sebaliknya, apabila $NPV < 0$ maka proyek dianggap tidak layak karena akan menimbulkan kerugian.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa proyek yang dianalisis pada penelitian ini layak untuk dilaksanakan, sebab menghasilkan NPV positif yang cukup signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan mampu memberikan manfaat ekonomi lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan.

Metode Internal Rate of Return

Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) dilakukan dengan cara *trial and error*, yaitu menghitung NPV pada beberapa tingkat diskonto. Selanjutnya, IRR diperoleh melalui interpolasi antara tingkat diskonto yang menghasilkan NPV positif dan tingkat diskonto yang menghasilkan NPV negatif. Berikut merupakan perhitungan IRR dengan diskon tinggi yaitu 20% untuk menemukan Interpolasi Negatif

$$PV_t + \frac{CF_t}{(t+r)}$$

$$PV_1 + \frac{35.000.000.000}{(1,20)^1} = \frac{35.000.000.000}{1,20}$$

$$= 29.166.666.666$$

Keterangan:

PV_t = Present Value pada tahun

CF_t = Cash Flow pada tahun ke-t

r = tingkat diskonto 10%

t = urutan tahun ke-t

Tabel 3. Cash Flow dan PV (Discount Rate 20%)

Tahun	Cash Flow	PV (Rp)
2021	35.000.000.000	29.166.666.666
2022	40.000.000.000	27.777.777.778
2023	45.000.000.000	26.041.666.667
2024	50.000.000.000	24.038.461.538
2025	55.000.000.000	22.037.037.037
2026	55.000.000.000	18.364.197.530
2027	55.000.000.000	15.303.498.000
2028	55.000.000.000	12.752.900.000
2029	55.000.000.000	10.627.417.000
Total PV Inflow		Rp. 186.109.622.217

$$NPV = PV_{\text{inflow}} - PV_{\text{outflow}}$$

$$NPV = 186.109.622.217 - 225.000.000.000$$

$$NPV = -38.890.377.783$$

Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) dilakukan dengan metode interpolasi berdasarkan perbandingan antara nilai Net Present Value (NPV) pada tingkat suku bunga (discount rate) tertentu. IRR merupakan tingkat pengembalian investasi yang membuat nilai NPV sama dengan nol, sehingga dapat digunakan untuk menilai kelayakan suatu proyek investasi.

Dalam penelitian ini, perhitungan IRR dilakukan dengan mencoba dua tingkat suku bunga yang berbeda, yaitu 10% dan 20%. Pada tingkat diskonto 10% diperoleh nilai NPV positif, sedangkan pada tingkat diskonto 20% diperoleh nilai NPV negatif. Hal ini menunjukkan bahwa IRR berada di antara kedua tingkat diskonto tersebut. Oleh karena itu, dilakukan interpolasi dengan menggunakan rumus:

$$IRR = i_{NPV+} + \frac{NPV_+}{NPV_+ - NPV_-} (i_{NPV_-} - i_{NPV_+})$$

$$IRR = 10\% + \frac{50.133.020.631}{50.133.020.632 - (-38.890.377.783)} (20\% - 10\%)$$

$$IRR = 10\% + \frac{50.133.030.631}{89.23.398.414} (10\%)$$

$$IRR = 10\% + 0,563 \times 10\%$$

$$IRR = 15,63\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan, diperoleh nilai IRR sebesar $\pm 15,63\%$. Nilai ini lebih besar dibandingkan tingkat diskonto yang ditetapkan (10%), sehingga proyek dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan. Dengan demikian, investasi yang dilakukan mampu memberikan tingkat pengembalian di atas biaya modal, sehingga secara finansial proyek ini menguntungkan.

Metode Payback Period

Payback Periode (PP) merupakan salah satu metode analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk mengukur lamanya waktu yang dibutuhkan agar biaya investasi dapat kembali melalui arus kas masuk (cash inflow) yang diperoleh dari proyek tersebut. Dengan kata lain, metode ini menghitung seberapa cepat modal awal yang ditanamkan dapat ditutup oleh keuntungan atau penerimaan bersih yang dihasilkan.

Pada praktiknya, perhitungan Payback Periode mempertimbangkan jumlah kumulatif dari arus kas masuk tahunan hingga mencapai nilai yang sama dengan total biaya investasi. Namun, apabila arus kas (cash flow) yang diterima setiap tahun memiliki nilai yang berbeda, maka perhitungannya dilakukan secara bertahap dengan menjumlahkan arus kas per tahun sampai investasi awal kembali sepenuhnya.

Kriteria penilaian Payback Periode adalah sebagai berikut:

1. Apabila periode pengembalian lebih cepat dari umur ekonomis proyek, maka investasi dinyatakan layak.
2. Sebaliknya, apabila periode pengembalian lebih lama dari umur ekonomis proyek, maka investasi dinyatakan tidak layak karena dianggap tidak efisien.

Tabel 4. Cash InFlow Cumulative

Tahun	Cash Inflow (Rp)	Cumulative Cash Inflow (Rp)
2021	35.000.000.000	35.000.000.000
2022	40.000.000.000	75.000.000.000
2023	45.000.000.000	120.000.000.000
2024	50.000.000.000	170.000.000.000
2025	55.000.000.000	225.000.000.000
2026	60.000.000.000	285.000.000.000
2027	65.000.000.000	350.000.000.000
2028	70.000.000.000	420.000.000.000
2029	75.000.000.000	495.000.000.000

Berdasarkan Tabel, jumlah investasi yang ditanamkan adalah sebesar Rp225.000.000.000. Sampai dengan tahun 2024, jumlah penerimaan kumulatif baru mencapai Rp170.000.000.000, sehingga investasi belum kembali sepenuhnya. Pada tahun 2025, penerimaan kumulatif bertambah Rp55.000.000.000 sehingga total penerimaan menjadi Rp225.000.000.000 dan investasi awal dapat kembali secara penuh.

Perhitungan Payback Period (PP) dilakukan dengan menggunakan rumus:

$$P = n + \frac{a-b}{c-b}$$

Keterangan:

n = Tahun terakhir sebelum arus kas kumulatif positif (2024)

a = Nilai Investasi awal → Rp. 225.000.000.000

b = Jumlah Kumulatif tahun ke-n (2024) → Rp. 170.000.000.000

c = Kumulatif arus kas tahun ke-n+1 (2025) → Rp.225.000.000.000

$$PP = n + \frac{a-b}{c-b}$$

$$PP = 4 + \frac{225.000.000.000 - 170.000.000.000}{225.000.000.000 - 170.000.000.000}$$

$$PP = 4 + \frac{55.000.000.000}{55.000.000.000}$$

$$PP = 4 + 1$$

$$PP = 5$$

$$PP = 5 \text{ Tahun}$$

Berdasarkan hasil perhitungan manual menggunakan rumus *Payback Period*, diperoleh nilai PP sebesar 5 tahun. Perhitungan ini dilakukan dengan menjumlahkan arus kas bersih tahunan hingga mencapai jumlah yang mendekati nilai investasi awal, kemudian ditambahkan dengan proporsi dari arus kas pada tahun berikutnya. Nilai 5 tahun menunjukkan bahwa biaya investasi sebesar Rp. 225.000.000.000 dapat kembali dalam kurun waktu sekitar 5 tahun.

Jika dibandingkan dengan umur ekonomis proyek yang lebih panjang, periode pengembalian investasi ini tergolong cepat, sehingga proyek dapat dikategorikan layak untuk dijalankan. Hal ini berarti risiko kerugian yang mungkin dialami investor relatif kecil, sebab modal yang ditanamkan dapat kembali dalam waktu yang masih berada dalam batas kelayakan investasi.

PEMBAHASAN

Hasil ketiga metode perhitungan menunjukkan bahwa proyek investasi perumahan Lippo Karawaci dinyatakan layak untuk dijalankan. Nilai Net Present Value (NPV) yang positif mencerminkan bahwa total nilai sekarang dari arus kas masuk melebihi investasi awal, sehingga proyek memberikan nilai tambah bersih bagi investor. Hal ini sejalan dengan pendapat Husnan (2015) yang menyatakan bahwa apabila nilai NPV lebih besar dari nol, maka investasi dianggap layak dijalankan.

Lebih lanjut, hasil perhitungan Internal Rate of Return (IRR) sebesar 15,63% menunjukkan bahwa tingkat pengembalian internal proyek lebih tinggi dibandingkan tingkat diskonto yang ditetapkan, yaitu sebesar 10%. Kondisi ini menegaskan bahwa proyek mampu menghasilkan pengembalian yang melampaui biaya modal (cost of capital), sehingga secara finansial dianggap atraktif. Hal ini sejalan dengan pendapat Sartono (2012) bahwa suatu proyek dinyatakan layak apabila IRR lebih besar daripada tingkat biaya modal.

Sementara itu, Payback Period (PP) sebesar 5 tahun menunjukkan bahwa investasi awal sebesar Rp 225.000.000.000 dapat kembali dalam kurun waktu relatif cepat dibandingkan umur proyek yang diproyeksikan hingga tahun 2029. Menurut Kasmir dan Jakfar (2012), semakin cepat periode pengembalian investasi maka semakin rendah tingkat risiko yang ditanggung investor. Dengan kata lain, jangka waktu pengembalian yang singkat ini mengindikasikan rendahnya risiko investasi, karena investor dapat segera memperoleh kembali modal yang ditanamkan.

Secara keseluruhan, hasil analisis ini mendukung prinsip umum kelayakan finansial yang menyatakan bahwa proyek dengan kriteria ($NPV > 0$), ($IRR > r$) (discount rate), dan ($PP < \text{umur proyek}$) dapat dinyatakan feasible untuk dijalankan (Kasmir, 2016). Dengan demikian, proyek perumahan Lippo Karawaci tidak hanya layak secara finansial, tetapi juga memiliki potensi memberikan keuntungan jangka panjang bagi investor.

IV. SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial proyek perumahan Lippo Karawaci di Kabupaten Tangerang, dapat disimpulkan bahwa proyek dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Hal ini ditunjukkan oleh:

1. NPV sebesar Rp 50.133.020.631 dengan nilai positif, menandakan proyek mampu menghasilkan keuntungan bersih.
2. IRR sebesar 15,63% yang lebih tinggi daripada tingkat diskonto 10%, sehingga memberikan tingkat pengembalian yang menguntungkan.

3. Payback Period selama 5 tahun, menunjukkan investasi awal dapat kembali lebih cepat dibandingkan umur proyek yang berakhir pada tahun 2029.

Dengan demikian, proyek tidak hanya mampu menutup biaya investasi, tetapi juga berpotensi memberikan arus kas positif setelah periode pengembalian modal.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, M. (1984). *Strategi penelitian pendidikan*. Bandung: Angkasa.
- Biwara Y. Studi Analisa Kelayakan Finansial Pembangunan Perumahan Griya Nagasari Singosari [Tugas Akhir]. Malang: Institut Teknologi Nasional; 2011.
- Brigham EF, Houston JF. *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat; 2001.
- Dj VA. Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Perumahan Kemilau Griya Manonjaya di Kabupaten Tasikmalaya [Tugas Akhir]. Ciamis: Universitas Galuh; 2023.
- Husnan, S. (2015). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Kasmir, & Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Prenada Media.
- Kasmir, Jakfar. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana; 2003.
- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta: Sekretariat Negara; 2011.
- Sartono, A. (2012). *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE.
- Siregar AS, Wina NS, Citra U. Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Perumahan Graha Indah Mencilim Deli Serdang. 2023.
- Sugiyono, A. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

