

## **Studi Kelayakan dalam Aspek Finansial pada Pengembangan Perumahan Ababil Land Babat Lamongan**

**Samsul Arif<sup>1\*</sup>, Ahmad Faisal Syafrudianto<sup>2</sup>, Hammam Rofiqi Agustapraja<sup>3</sup>**

Universitas Islam Lamongan, Lamongan 62211, Indonesia<sup>1,2,3</sup>

---

### **ARTICLE INFO**

#### **Kata Kunci:**

Studi kelayakan; finansial; NPV; IRR; BCR.

#### **\*Correspondence email:**

samsularif90an@unisla.ac.id

**Submitted:** 25-04-2025

**Revised:** 05-06-2025

**Accepted:** 23-07-2025

**Published:** 02-08-2025

### **ABSTRAK**

Perumahan merupakan salah satu objek investasi yang populer di Indonesia. Dari survei harga properti residensial, penjualan perumahan cenderung kurang stabil pada tahun 2024. Berdasarkan kondisi tersebut diperlukan studi kelayakan untuk Perumahan yang sedang dikembangkan pada tahun 2024, terlebih bagi tipe Perumahan bersubsidi dengan harga yang relatif rendah sehingga berpotensi mendapatkan margin keuntungan yang tipis. Pada penelitian ini, dilakukan studi kelayakan pada Perumahan Ababil Land Babat Lamongan dengan tipe 30/60. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mendapatkan informasi margin keuntungan yang diperoleh Perusahaan dan Kelayakan investasi dari proyek yang dilakukan, guna dijadikan pertimbangan bagi perusahaan atau *Developer* dalam mengambil keputusan. Metode yang digunakan yaitu dengan pendekatan aspek finansial meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR). Hasil dari penelitian diperoleh masing-masing nilai NPV = Rp115.222.182,95 > 0, IRR = 7,65% > MARR = 6% dan BCR = 1,031 > 1. Sehingga dapat dinyatakan bahwa proyek investasi Perumahan Ababil Land Babat Lamongan layak secara finansial.

---

### **ABSTRACT**

#### **Keyword:**

Feasibility study; financial; NPV; IRR; BCR.

Housing is one of the most popular investment objects in Indonesia. According to the Residential Property Price Survey, housing sales were unstable in 2024. Given this condition, a feasibility study is required for housing projects under development in 2024, particularly for subsidized housing types with relatively low prices, which may result in narrow profit margins. This study conducted a feasibility analysis of the Ababil Land Babat Lamongan housing project, specifically for the 30/60 type unit. This research aims to gather information on the profit margin achieved by the company and the overall investment feasibility of the project, providing valuable considerations for companies or developers in their decision-making processes. The method used in this study is a financial aspect approach, including *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), and *Benefit-Cost Ratio* (BCR). The results show that the project yields NPV = IDR 115,222,182.95 > 0, IRR = 7.65% > MARR = 6%, and BCR = 1.031 > 1. Therefore, it can be concluded that the Ababil Land Babat Lamongan housing investment project is financially feasible.

---

## **PENDAHULUAN**

Perumahan adalah gabungan dari beberapa rumah, baik yang dikembangkan oleh pemerintah ataupun swasta yang digunakan untuk tempat tinggal atau hunian (Sunarti, 2019). Selain sebagai kebutuhan primer, rumah juga populer dijadikan sebagai objek investasi. Namun, berdasarkan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) penjualan properti di Indonesia selama tahun 2024 kurang stabil, pada Triwulan II penjualan properti hanya tumbuh 7,30% dibandingkan pada periode sebelumnya (Adhitiawarman, 2024). Pada Triwulan IV kondisi tersebut terulang dimana penjualan properti mengalami penurunan termasuk untuk tipe kecil dan menengah yang mengalami kontraksi mencapai 23,70% dan 16,61% dibandingkan pada triwulan sebelumnya (Krisnawati, 2025). Kondisi ketidakstabilan investasi terjadi saat pembangunan dan kompetisi pemasaran perumahan di Lamongan sedang meningkat. Sehingga *Developer* dinilai perlu melakukan studi kelayakan untuk mengevaluasi investasi yang dilakukan. Analisis dinilai perlu dilakukan untuk mengetahui apakah investasi memberikan keuntungan atau tidak baik bagi Masyarakat ataupun Masyarakat sekitar (Dewi dkk., 2024).

Studi kelayakan merupakan suatu pertimbangan dalam pengambilan keputusan terkait menerima atau menolak suatu proyek yang direncanakan. Kegiatan tersebut penting dilakukan untuk memperhitungkan ketidakpastian yang mungkin terjadi dalam mengembangkan sebuah proyek atau usaha (Aldy dkk., 2017). Selain itu, urgensi lain dari studi kelayakan adalah karena proyek investasi relatif membutuhkan dana yang besar dan dapat secara langsung mempengaruhi keberlangsungan Perusahaan dalam jangka panjang sehingga diperlukan perencanaan yang matang (Ichsan dkk., 2019). Secara umum studi kelayakan digunakan untuk mengkaji peluang keberhasilan dari tujuan yang ingin dicapai oleh suatu kegiatan atau proyek (Soeharto, 1999). Parameter kelayakan pada masing-masing proyek dapat

berbeda, tergantung pada tujuan yang ingin dicapai oleh setiap proyek tersebut. Menurut Kasmir & Jakfar (2015) terdapat beberapa aspek yang dapat digunakan untuk analisis kelayakan diantaranya yaitu aspek finansial, aspek pasar, aspek teknis, aspek sosial, aspek hukum, aspek manajemen dan aspek AMDAL.

Perumahan Ababil Land Babat merupakan salah satu perumahan bersubsidi yang berada di Desa Sumurgenuk Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan. Perumahan tersebut ditawarkan dengan harga yang relatif rendah di Pasaran sehingga berpotensi memiliki margin keuntungan yang kecil atau bahkan berpotensi rugi mengingat dihadapkan dengan ancaman ketidakstabilan penjualan perumahan dan indeks harga properti residensial. Berdasarkan kondisi tersebut, pada penelitian ini akan dilakukan studi kelayakan dengan pendekatan aspek finansial. Perumahan Ababil Land Babat dipilih karena merupakan perumahan dengan tipe subsidi yang masih belum pernah dilakukan penelitian serupa secara spesifik di Lamongan. Mengutip dari (Giatman, 2011) studi secara finansial dapat dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR). Penelitian dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi terkait potensi benefit dan kelayakan investasi yang dilakukan guna dijadikan bahan pertimbangan bagi *Developer* dalam pengembangan Perumahan Ababil Land Babat Lamongan atau perencanaan pembangunan yang lain di masa yang akan datang.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan aspek finansial yang bersifat kuantitatif. Beberapa metode yang digunakan antara lain *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return* dan *Benefit Cost Ratio* yang dilakukan pada Perumahan tipe 30/60 Ababil Land Babat Lamongan dengan jumlah 33 unit. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah berupa rencana anggaran biaya (RAB), data penjualan dan data pengeluaran. Pelaksanaan penelitian dimulai dengan memproyeksikan arus kas dari data pengeluaran dan penjualan perumahan selama periode penelitian yaitu tahun 2024. Arus kas yang diperoleh tersebut kemudian akan diolah dan dianalisis dengan metode NPV, IRR dan BCR.

### 1. *Net Present Value* (NPV)

NPV adalah selisih antara nilai penerimaan dengan nilai pengeluaran proyek yang diperhitungkan dengan nilai pada masa sekarang selama umur proyek (Giatman, 2011). Dengan kata lain NPV merupakan nilai manfaat atau benefit yang diperoleh dari kegiatan proyek (Siagian dkk., 2023). Kelebihan dari metode ini yaitu NPV dapat memperhitungkan nilai mata uang yang dipengaruhi oleh faktor waktu (Ridwan dkk., 2022). Selain itu, NPV juga dapat digunakan dalam perhitungan arus kas selama umur ekonomis investasi (Masruri dkk., 2024). NPV dapat dihitung dengan persamaan berikut (Giatman, 2011) :

$$NPV = PWB - PWC \dots\dots\dots(1)$$

PWB = Present Worth Value

PWC = Present Worth cost

Formula umum yang digunakan untuk mendapatkan nilai PWB, PWC dan NPV

$$PWB = \sum_{t=0}^n Cb_t (FBP) \dots\dots\dots(2)$$

$$PWC = \sum_{t=0}^n Cc_t (FBP) \dots\dots\dots(3)$$

$$FBP = \frac{P}{F}, i, n \dots\dots\dots(4)$$

$$NPV = \sum_{t=0}^n Cf_t (FBP) \dots\dots\dots(5)$$

Dimana:

Cb = *Cash Flow Benefit*

Cc = *Cash Flow Cost*

Cf = *Cash Flow* utuh

FBP = *Factor bunga Present*

t = periode waktu

n = umur investasi

Investasi dinyatakan layak apabila nilai NPV > 0, begitupun sebaliknya.

### 2. *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR adalah metode untuk mencari tingkat pengembalian dari suatu proyek investasi saat kondisi NPV = 0 (Zainuri, 2021). Hasil Nilai IRR menunjukkan nilai secara aktual pengembalian dari investasi (Giatman, 2011). Menurut Michael J. Osborne (2020), metode IRR dapat mempermudah perusahaan ataupun investor dalam melakukan perbandingan (Jalunggono dkk., 2022). Metode IRR dapat dihitung dengan persamaan berikut (Syahputra dkk., 2023) :

$$IRR = iNPV_+ + \frac{NPV_+}{|NPV_+ - NPV_-|} (iNPV_- - iNPV_+) \dots\dots\dots(6)$$

Keterangan:

iNPV+ = Suku bunga saat NPV positif

iNPV- = Suku bunga saat NPV negatif

NPV+ = Nilai NPV positif

NPV- = Nilai NPV negatif

Jika  $IRR > MARR$ , maka investasi dinyatakan layak begitupun sebaliknya. Adapun nilai MARR dapat dihitung dengan formula  $MARR = I + Cc + \pm$ , Dimana apabila tidak terdapat Cc dan  $\pm$  atau sama dengan nol, maka  $MARR = I$  (suku bunga). Sehingga dapat dinyatakan bahwa  $MARR \geq I$  (Abuk & Rumbino, 2020).

3. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Metode BCR dapat dilakukan dengan membandingkan *Present Value* dari manfaat atau pendapatan dengan pengeluaran dari proyek (Sururi & Agustapraja, 2020). Secara umum, BCR dapat digunakan untuk memvalidasi hasil dari metode yang lain (Giatman, 2011). Analisis BCR secara *Present* dapat menggunakan formula berikut (Giatman, 2011).

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} = \frac{\sum_{t=0}^n Cb_t (FBP)_t}{\sum_{t=0}^n Cc_t (FBP)_t} \dots\dots\dots(7)$$

Jika  $BCR > 1$ , maka investasi layak untuk dilakukan.

**HASIL**

**Arus Kas**

Data dari arus kas diperoleh dengan merekapitulasi data pengeluaran dan penjualan selama masa operasional Perusahaan tahun 2024. Dimana pada tahun tersebut rumah yang berhasil terjual mencapai 33 unit.

**Tabel 1. Arus Kas**

Bulan	Kas Masuk	Kas Keluar
Jan	-	Rp 1.371.070.000,00
Feb	-	Rp 33.195.980,00
Mar	Rp 830.000.000,00	Rp 723.261.520,00
Apr	Rp 664.000.000,00	Rp 310.000.000,00
Mei	Rp 498.000.000,00	Rp 233.000.000,00
Jun	Rp 664.000.000,00	Rp 310.000.000,00
Jul	Rp 830.000.000,00	Rp 575.346.500,00
Agu	Rp 996.000.000,00	Rp 736.375.000,00
Sep	Rp 166.000.000,00	Rp 79.000.000,00
Okt	Rp 332.000.000,00	Rp 156.000.000,00
Nov	Rp 498.000.000,00	Rp 233.000.000,00
Des	-	Rp 2.000.000,00
<b>Total</b>	<b>Rp 5.478.000.000,00</b>	<b>Rp 4.762.249.000,00</b>

Sumber: Data Olahan (2025)

Pada tabel tersebut diketahui bahwa total kas masuk pada tahun 2024 sebesar Rp 5.478.000.000,00. Sedangkan untuk kas keluar mencapai nilai Rp 4.762.249.000,00.

**Net Present Value**

Dalam menghitung NPV dimulai dengan mencari nilai PWB dan PWC. Pada penelitian ini diketahui suku bunga atau *Interest* adalah 6%. Sehingga hasil perhitungan PWB dengan menggunakan persamaan 2 dapat dilihat pada tabel 2 berikut:

**Tabel 2. Perhitungan PWB suku bunga 6%**

Bulan	Kas Masuk	P/F,i,n	PWB
1	-	0,9434	Rp -
2	-	0,8900	Rp -
3	Rp 830.000.000,00	0,8396	Rp 696.884.004,92
4	Rp 664.000.000,00	0,7921	Rp 525.950.192,39
5	Rp 498.000.000,00	0,7473	Rp 372.134.570,09
6	Rp 664.000.000,00	0,7050	Rp 468.093.798,85
7	Rp 830.000.000,00	0,6651	Rp 551.997.404,31
8	Rp 996.000.000,00	0,6274	Rp 624.902.721,86
9	Rp 166.000.000,00	0,5919	Rp 98.255.144,95
10	Rp 332.000.000,00	0,5584	Rp 185.387.065,94
11	Rp 498.000.000,00	0,5268	Rp 262.340.187,65
12	-	0,4970	Rp -
<b>Total</b>	<b>Rp 5.478.000.000,00</b>		<b>Rp 3.785.945.090,94</b>

Sumber: Data Olahan (2025)

Pada tabel 1 diketahui jika akumulasi PWB pada tahun 2024 mencapai Rp.3.785.945.090,94. Adapun untuk hasil perhitungan PWC dengan persamaan 3 dapat dilihat pada tabel 3 sebagai berikut:

**Tabel 3. Perhitungan PWC suku bunga 6%**

Bulan	Kas Keluar	P/F,i,n	PWC
1	Rp 1.371.070.000,00	0,9434	Rp 1.293.462.264,15
2	Rp 33.195.980,00	0,8900	Rp 29.544.304,02
3	Rp 723.261.520,00	0,8396	Rp 607.264.318,87
4	Rp 310.000.000,00	0,7921	Rp 245.549.035,60
5	Rp 233.000.000,00	0,7473	Rp 174.111.154,28
6	Rp 310.000.000,00	0,7050	Rp 218.537.767,54
7	Rp 575.346.500,00	0,6651	Rp 382.638.282,62
8	Rp 736.375.000,00	0,6274	Rp 462.010.784,95
9	Rp 79.000.000,00	0,5919	Rp 46.759.978,62
10	Rp 156.000.000,00	0,5584	Rp 87.109.585,20
11	Rp 233.000.000,00	0,5268	Rp 122.741.493,42
12	Rp 2.000.000,00	0,4970	Rp 993.938,73
<b>Total</b>	<b>Rp 4.762.249.000,00</b>		<b>Rp 3.670.722.907,99</b>

Sumber: Data Olahan (2025)

Berdasarkan tabel 3 diperoleh nilai PWC total selama 12 bulan pada tahun 2024 sejumlah Rp.3.670.722.907,99. Sehingga NPV dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 NPV &= PWB_{total} - PWC_{total} \\
 &= Rp\ 3.785.945.090,94 - Rp\ 3.670.722.907,99 \\
 &= Rp\ 115.222.182,95
 \end{aligned}$$

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa  $NPV = Rp\ 115.222.182,95 > 0$ .

### Internal Rate Of Return

Pada perhitungan IRR diperlukan metode *Trial And Error* untuk mendapatkan presentase suku bunga saat kondisi NPV sama dengan nol. Pada perhitungan dengan suku bunga 6% telah diperoleh NPV positif sehingga percobaan dilakukan kembali dengan suku bunga yang lebih tinggi untuk mencari NPV negatif yang kemudian dilakukan perhitungan dengan persamaan 6 untuk mencari nilai IRR. Percobaan pertama digunakan suku bunga 7% dengan hasil PWB dan PWC yang dapat dilihat pada tabel 4 dan 5 sebagai berikut:

**Tabel 4. Perhitungan PWB suku bunga 7%**

Bulan	Kas Masuk	P/F,i,n	PWB
1	-	0,9346	Rp -
2	-	0,8734	Rp -
3	Rp 830.000.000,00	0,8163	Rp 677.527.237,82
4	Rp 664.000.000,00	0,7629	Rp 506.562.420,80
5	Rp 498.000.000,00	0,7130	Rp 355.067.117,38
6	Rp 664.000.000,00	0,6663	Rp 442.451.236,61
7	Rp 830.000.000,00	0,6227	Rp 516.882.285,76
8	Rp 996.000.000,00	0,5820	Rp 579.681.068,15
9	Rp 166.000.000,00	0,5439	Rp 90.293.001,27
10	Rp 332.000.000,00	0,5083	Rp 168.771.964,99
11	Rp 498.000.000,00	0,4751	Rp 236.596.212,60
12	-	0,4440	Rp -
<b>Total</b>	<b>Rp 5.478.000.000,00</b>		<b>Rp 3.573.832.545,39</b>

Sumber: Data Olahan (2018)

Pada percobaan pertama dengan suku bunga 7%,diperoleh nilai PWB seperti yang disajikan dalam tabel 5 dengan PWB total sejumlah Rp 3.573.832.545,39.

**Tabel 5. Perhitungan PWC suku bunga 7%**

Bulan	Kas Keluar	P/F,i,n	PWC
1	Rp 1.371.070.000,00	0,9346	Rp 1.281.373.831,78
2	Rp 33.195.980,00	0,8734	Rp 28.994.654,55
3	Rp723.261.520,00	0,8163	Rp 590.396.843,21
4	Rp 310.000.000,00	0,7629	Rp 236.497.515,73

Bulan	Kas Keluar	P/F,i,n	PWC
5	Rp 233.000.000,00	0,7130	Rp 166.125.779,82
6	Rp 310.000.000,00	0,6663	Rp 206.566.089,38
7	Rp 575.346.500,00	0,6227	Rp 358.296.884,37
8	Rp 736.375.000,00	0,5820	Rp 428.576.954,37
9	Rp 79.000.000,00	0,5439	Rp 42.970.765,66
10	Rp 156.000.000,00	0,5083	Rp 79.302.489,57
11	Rp 233.000.000,00	0,4751	Rp 110.696.621,56
12	Rp 2.000.000,00	0,4440	Rp 888.023,92
<b>Total</b>	<b>Rp 4.762.249.000,00</b>		<b>Rp 3.530.686.453,94</b>

Sumber: Data Olahan (2025)

Pada tabel 5 disajikan nilai PWC untuk percobaan yang pertama dengan nilai total untuk PWC mencapai angka Rp. 3.530.686.453,94. Kemudian dilanjutkan dengan perhitungan NPV sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 NPV &= PWB_{total} - PWC_{total} \\
 &= Rp 3.573.832.545,39 - Rp 3.530.686.453,94 \\
 &= Rp 43.146.091,45
 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan NPV dengan suku bunga 7% diperoleh nilai positif sehingga diperlukan percobaan kembali yang dapat dilakukan dengan suku bunga 8%. Berikut merupakan hasil perhitungan PWB dan PWC pada percobaan kedua:

**Tabel 6. Perhitungan PWB suku bunga 8%**

Bulan	Kas Masuk	P/F,i,n	PWB
1	-	0,9259	Rp -
2	-	0,8573	Rp -
3	Rp 830.000.000,00	0,7938	Rp 658.880.760,05
4	Rp 664.000.000,00	0,7350	Rp 488.059.822,26
5	Rp 498.000.000,00	0,6806	Rp 338.930.432,12
6	Rp 664.000.000,00	0,6302	Rp 418.432.632,25
7	Rp 830.000.000,00	0,5835	Rp 484.297.028,07
8	Rp 996.000.000,00	0,5403	Rp 538.107.808,96
9	Rp 166.000.000,00	0,5002	Rp 83.041.328,54
10	Rp 332.000.000,00	0,4632	Rp 153.780.238,04
11	Rp 498.000.000,00	0,4289	Rp 213.583.663,95
12	-	0,3971	Rp -
<b>Total</b>	<b>Rp 5.478.000.000,00</b>		<b>Rp 3.377.113.714,25</b>

Sumber: Data Olahan (2025)

Pada percobaan kedua untuk perhitungan PWB, diperoleh nilai PWB secara total pada tahun 2024 sejumlah Rp. 3.377.113.714,25.

**Tabel 7. Perhitungan PWC suku bunga 8%**

Bulan	Kas Keluar	P/F,i,n	PWC
1	Rp 1.371.070.000,00	0,9259	Rp 1.269.509.259,26
2	Rp 33.195.980,00	0,8573	Rp 28.460.202,33
3	Rp 723.261.520,00	0,7938	Rp 574.148.313,27
4	Rp 310.000.000,00	0,7350	Rp 227.859.254,37
5	Rp 233.000.000,00	0,6806	Rp 158.575.884,91
6	Rp 310.000.000,00	0,6302	Rp 195.352.584,33
7	Rp 575.346.500,00	0,5835	Rp 335.709.156,70
8	Rp 736.375.000,00	0,5403	Rp 397.840.499,83
9	Rp 79.000.000,00	0,5002	Rp 39.519.668,40
10	Rp 156.000.000,00	0,4632	Rp 72.258.184,14
11	Rp 233.000.000,00	0,4289	Rp 99.929.706,23
12	Rp 2.000.000,00	0,3971	Rp 794.227,52
<b>Total</b>	<b>Rp 4.762.249.000,00</b>		<b>Rp 3.399.956.941,28</b>

Sumber: Data Olahan (2025)

Pada tabel 7 diperoleh nilai perhitungan PWC secara total untuk tahun 2024 sebesar Rp 3.399.956.941,28. Sehingga dapat dihitung NPV Sebagai berikut:

$$\begin{aligned} NPV &= PWB_{total} - PWC_{total} \\ &= Rp\ 3.377.113.714,25 - Rp\ 3.399.956.941,28 \\ &= -Rp\ 22.843.227,03 \end{aligned}$$

Pada percobaan kedua telah didapatkan nilai NPV negatif yang berada pada suku bunga 8% . Sehingga dapat dilanjutkan dengan menghitung IRR sebagai berikut:

$$IRR = iNPV_{+} + \frac{NPV_{+}}{[NPV_{+} - NPV_{-}]} (iNPV_{-} - iNPV_{+})$$
$$IRR = 7\% + \frac{Rp\ 43.146.091,45}{[Rp\ 43.146.091,45 - (-22.843.227,03)]} (8\% - 7\%)$$

$$IRR = 7,65\%$$

Hasil dari perhitungan IRR diperoleh nilai 7,65%, maka  $IRR = 7,65\% > MARR = 6\%$  .

### **Benefit Cost Ratio**

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan antara pendapatan dan pengeluaran. Pada tabel 2 dan 3 telah diperoleh nilai PWB sejumlah Rp 3.785.945.090,94 dan PWC sejumlah Rp 3.670.722.907,99. Secara *Present* BCR dapat dihitung sebagai berikut:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC}$$
$$BCR = \frac{Rp\ 3.785.945.090,94}{Rp\ 3.670.722.907,99}$$

$$BCR = 1,031$$

Berdasarkan perhitungan, diperoleh nilai BCR sebesar  $1,031 > 1$ .

### **Pembahasan**

Berdasarkan pada perhitungan biaya dan arus kas yang telah dilakukan, diperoleh total arus kas bersih pada tahun 2024 sebesar Rp 715.751.000,00. Setelah dikonversikan dalam bentuk *Present* dengan metode NPV, dihasilkan nilai NPV sejumlah Rp 115.222.182,95. Perhitungan dilanjutkan dengan metode IRR dengan hasil nilai 7,65% yang didapatkan dari interpolasi antara NPV+ dan NPV-, sementara itu diketahui bahwa nilai MARR = i atau MARR = 6%. Kemudian pada metode BCR yang dilakukan secara *Present* dengan perbandingan antara PWB dan PWC dihasilkan nilai 1,031. Menurut (Giatman, 2011), parameter kelayakan dari kelayakan investasi dari setiap metode adalah  $NPV > 0$ ,  $IRR > MARR$  dan  $BCR > 1$ . Sehingga hasil dari masing-masing metode menunjukkan jika telah memenuhi kriteria kelayakan investasi.

### **SIMPULAN**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, diperoleh hasil perhitungan dengan masing-masing nilai  $NPV = Rp\ 115.222.182,95 > 0$ ,  $IRR = 7,65\% > 6\%$  (MARR) dan  $BCR = 1,031 > 1$ . Oleh karena itu, setiap parameter dari masing-masing metode terpenuhi. Sehingga proyek investasi Perumahan Ababil Land Babat Lamongan dinyatakan layak dilaksanakan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abuk, G. M., & Rumbino, Y. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate Of Return (IRR) Payback Period (PBP) Pada Unit Stone Crusher Di CV. X Kab. Kupang Prov. NTT. *Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana*, 14(2).
- Adhitiawarman, D. (2024, Agustus 18). *Penjualan Rumah Primer Lesu di Triwulan II 2024, Ini Penyebabnya*. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7495881/penjualan-rumah-primer-lesu-di-triwulan-ii-2024-ini-penyebabnya>
- Aldy, R., Riawan, P., & Sugianto, L. O. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Unmuh Ponorogo Press.
- Dewi, I. G. A. W. K., Pramana, I. M. W., & Sudiarta, I. K. (2024). Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud. *Jurnal Talenta Sipil*, 7(2), 906. <https://doi.org/10.33087/talentasipil.v7i2.646>
- Giatman, M. (2011). *Ekonomi Teknik* ( arson Aliludin, Ed.). Rajawali pers.
- Ichsan, R. N., Nasution, L., & Sinaga, S. (2019). *Studi Kelayakan Bisnis (Business Feasibility Study)*. CV. Manhaji.
- Jalunggono, G., Atmaja, H. E., & Rakhmawati, A. (2022). Studi Kelayakan Finansial Rencana Pembangunan Gedung Kuliah Sidotopo Universitas Tidar Pada Tahun 2022. *Jimea | Jurnal Ilmiah MEA*, 6.
- Kasmir, & Jakfar. (2015). *Studi Kelayakan Bisnis* (suwito & Jefry, Ed.). prenada media.
- Krisnawati, M. (2025, Februari 14). *BI: Harga Properti Cenderung Turun di Triwulan IV-2024*. <https://rri.co.id/bisnis/1324116/bi-harga-properti-cenderung-turun-di-triwulan-iv-2024>

- Masruri, S., Keloko, O. G., & Soeroto, W. M. (2024). Analisa Kelayakan Investasi Proyek Penggantian Wash Water Pump G-3-02b/D Di Pt Kilang Pertamina Internasional Ru V –Balikpapan. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.36418/syntax-literate.v9i7>
- Ridwan, A. F., Romli, Z., & Soeroto, W. M. (2022). *Analisa Kelayakan Investasi Proyek Penggantian Secondary Crusher Pada PT Berau Coal Site Binungan*. 26(1), 1–8. <https://doi.org/10.46984/sebatik.v26i1.1832>
- Siagian, P., Kuswandi, S., Mukrim, M. I., Tongeng, A. B., Alyah, R., Saidah, H., Asmeati, Widarman, A., Siagian, L., & Rosytha, A. (2023). *Ekonomi Teknik* (M. J. F. Sirait, Ed.).
- Soeharto, iman. (1999). *manajemen proyek (dari konseptual sampai operasional)*. erlangga.
- Sunarti. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Pemukiman*. Undip Press.
- Sururi, I., & Agustapraja, H. R. (2020). Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio. *Jurnal Teknik*, 18(1), 52–61. <https://doi.org/10.37031/jt.v18i1.68>
- Syahputra, Salean, F. J., Nurhayati, N., Suaryasa, I. G. N., Darmawan, E. D., Ningsih, F., Ratnawati, Anantadjaya, S. P., Merung, A. Y., Hina, H. B., Kurniawan, H., & Mbado, M. R. (2023). *Studi Kelayakan Bisnis* (M. A. Wardana, Ed.). Intelektual Manifes Media.
- Zainuri. (2021). *Ekonomi Teknik* (E. Martinelly, Ed.). CV. Jasa Surya.