

Financial Feasibility of Property Technology Business Planning (PROPTECH) as an Online Property Rental Solution

Rizani Candra Sirait¹, Tantri Yanuar Rahmat Syah², Dimas Angga Negoro³, Muhammad Dafi Iskandar⁴

^{1,2,3} Esa Unggul University

Email Corresponding Author: rizanicandras@student.esaunggul.ac.id

ABSTRAK

Artikel History:

Artikel masuk
Artikel revisi
Artikel diterima

Keywords:

Planning, Finance, PROPTECH, Investment, Evaluation.

Penelitian ini mengkaji strategi perencanaan keuangan bisnis pada sektor teknologi properti (PROPTECH) melalui pendekatan lima tahapan utama: penetapan tujuan keuangan, elemen perencanaan, proyeksi keuangan, analisis kelayakan investasi, dan evaluasi kinerja keuangan. Rencana ini bertujuan untuk memastikan kelangsungan finansial dan mendukung pengembangan bisnis PROPTECH secara strategis dan terukur. Tahapan tersebut melibatkan pengelolaan pendapatan, pengeluaran, dan investasi berdasarkan proyeksi jangka pendek, menengah, dan panjang. Analisis ROI, NPV, IRR, dan PP menunjukkan kelayakan investasi yang kuat, sementara evaluasi rasio keuangan seperti likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas menegaskan kemampuan PROPTECH untuk mengelola modal secara efektif. Hasil proyeksi menunjukkan pertumbuhan pendapatan tahunan yang signifikan, dengan profitabilitas yang terus meningkat hingga tahun kelima. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kerangka kerja komprehensif untuk mendukung keberhasilan bisnis di sektor PROPTECH melalui manajemen keuangan yang terintegrasi.

ABSTRACT

This study examines the financial planning strategy of a business in the property technology (PROPTECH) sector through a five-stage approach: financial goal setting, planning elements, financial projections, investment feasibility analysis, and financial performance evaluation. This plan aims to ensure financial sustainability and support the strategic and measurable development of PROPTECH's business. These stages involve managing income, expenses, and investments based on short-, medium-, and long-term projections. Analysis of ROI, NPV, IRR, and PP indicate strong investment feasibility, while evaluation of financial ratios such as liquidity, solvency, and profitability confirm PROPTECH's ability to manage capital effectively. The projection results show significant annual revenue growth, with profitability continuing to increase until the fifth year. Thus, this study provides a comprehensive framework to support business success in the PROPTECH sector through integrated financial management.

INTRODUCTION

Pada era digital yang semakin berkembang pesat saat ini, inovasi teknologi menjadi elemen penting dalam transformasi berbagai sektor industri, termasuk industri property, salah satu inovasi yang berkembang adalah penggunaan teknologi properti atau dikenal dengan Property Technology (Qiao et al., 2024). Dalam hal ini

PROPTECH merupakan konsep bisnis yang mengintegrasikan teknologi informasi dalam kegiatan operasional, pemasaran, sewa menyewa, dan pengelolaan properti untuk meningkatkan efisiensi dan daya saing.

Perencanaan keuangan yang efektif merupakan fondasi utama untuk mendukung keberhasilan operasional dan pengembangan bisnis di sektor PROPTECH. Menurut penelitian Saputra et al. (2024) teknik perumusan rencana strategi keuangan melibatkan lima tahap utama, yaitu menetapkan tujuan keuangan, merancang elemen perencanaan keuangan, memproyeksikan laporan keuangan, menganalisis kelayakan investasi, dan mengevaluasi kinerja keuangan. Kelima tahap ini saling terhubung dan berperan penting dalam memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan dan stabilitas finansial perusahaan.

Tahap awal dalam perencanaan bisnis PROPTECH adalah penetapan tujuan dan sasaran keuangan yang strategis, mencakup rencana jangka pendek, menengah, dan panjang. Sebagai contoh, dalam satu tahun pertama, fokus utama PROPTECH adalah mengumpulkan pendanaan sebesar Rp 5 miliar melalui kombinasi modal dari pendiri dan investor eksternal, serta mengelola disbursement biaya pra-operasional. Selanjutnya, pada tahun kedua hingga kelima, target pendapatan, pengelolaan rasio keuangan, dan pengembangan aset tetap menjadi prioritas yang diarahkan untuk mendukung profitabilitas dan keberlanjutan perusahaan.

Selain itu, elemen perencanaan keuangan dalam PROPTECH meliputi aspek pemasaran, operasional, sumber daya manusia, dan manajemen risiko. Integrasi semua aspek ini membantu perusahaan dalam menetapkan strategi bisnis yang efektif. Proyeksi keuangan seperti pendapatan, neraca, dan arus kas memberikan gambaran komprehensif tentang potensi pertumbuhan dan stabilitas keuangan perusahaan selama periode tertentu.

Analisis kelayakan investasi juga menjadi komponen penting dalam memastikan bahwa setiap investasi memberikan nilai tambah yang optimal (Arianto et al., 2023). Alat ukur seperti ROI (Return on Investment), NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), dan PP (Payback Period) digunakan untuk mengevaluasi prospek dan tingkat pengembalian investasi. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun pada tahun pertama nilai ROI negatif karena fokus

pada pembangunan brand awareness, kinerja keuangan meningkat secara signifikan pada tahun-tahun berikutnya.

Pada akhirnya, analisis kinerja keuangan melalui rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas memberikan informasi penting tentang kesehatan finansial perusahaan. Dengan menjaga rasio likuiditas di atas 150%, rasio solvabilitas di bawah 30%, dan rasio profitabilitas yang terus meningkat, PROPTECH menunjukkan potensi besar untuk menjadi pemimpin di industri ini. Oleh karena itu, perencanaan keuangan yang sistematis dan komprehensif merupakan kunci utama dalam mencapai tujuan strategis perusahaan dan memberikan dampak positif bagi seluruh pemangku kepentingan.

LITERATURE REVIEW

Perencanaan Keuangan

Perencanaan keuangan adalah proses strategis yang melibatkan identifikasi tujuan keuangan, pengumpulan data, analisis, dan pengembangan strategi untuk mencapai tujuan tersebut (Choung et al., 2022). Menurut Yeo et al. (2024) perencanaan keuangan adalah proses yang terorganisir untuk mengelola sumber daya keuangan sehingga perusahaan dapat memenuhi kebutuhan saat ini dan tujuan masa depan. Hal ini melibatkan integrasi elemen pemasaran, operasional, sumber daya manusia, dan manajemen risiko ke dalam strategi keuangan perusahaan untuk memastikan keberlanjutan dan pertumbuhan (Moura Pereira et al., 2023).

Estimasi Biaya

Estimasi biaya merujuk pada proses perhitungan biaya yang dibutuhkan untuk melaksanakan suatu proyek atau kegiatan bisnis. Estimasi ini mencakup perencanaan biaya yang detail, seperti biaya pemasaran, operasional, sumber daya manusia, manajemen risiko, dan biaya penyusutan (Hundrieser et al., 2024). Estimasi biaya bertujuan untuk memberikan gambaran awal mengenai pengeluaran yang diperlukan dan membantu dalam pengelolaan anggaran secara efisien dengan estimasi biaya yang akurat, perusahaan dapat memastikan alokasi dana yang tepat dan menghindari pemborosan sumber daya (Zani & Adey, 2025).

Rencana Investasi

Rencana investasi adalah strategi yang disusun untuk mengalokasikan dana ke dalam berbagai aset dengan tujuan menghasilkan keuntungan di masa depan. Investasi dapat mencakup pengeluaran untuk barang modal jangka panjang, seperti teknologi canggih, peralatan, atau infrastruktur yang mendukung operasional bisnis (Bornemann et al., 2025). Studi empiris yang dilakukan oleh Belmondo Bianchi et al. (2025) menyatakan bahwa rencana investasi yang baik harus mempertimbangkan risiko, tingkat pengembalian, dan dampaknya terhadap keberlanjutan perusahaan. Dalam industri teknologi, seperti PROPTech, rencana investasi mencakup pembelian server, pengembangan platform, dan aset tetap lainnya yang dirancang untuk memperkuat daya saing perusahaan.

Proyeksi Keuangan

Proyeksi keuangan adalah estimasi kinerja keuangan masa depan perusahaan berdasarkan data historis, tren pasar, dan rencana strategis oleh karena itu proyeksi ini biasanya mencakup laporan laba rugi, neraca keuangan, dan laporan arus kas (Avagyan et al., 2022). Selain itu proyeksi keuangan membantu manajemen dalam pengambilan keputusan strategis dengan memberikan gambaran tentang potensi pendapatan, pengeluaran, dan arus kas di masa depan (Andri & Faturohman, 2025). Proyeksi ini juga penting untuk menarik perhatian investor dengan menunjukkan potensi pertumbuhan perusahaan.

Analisis Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi adalah proses evaluasi untuk menentukan apakah suatu investasi layak dilakukan berdasarkan berbagai parameter keuangan seperti Return on Investment (ROI), Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), dan Internal Rate of Return (IRR) (Ginting et al., 2023). Analisis ini membantu manajemen menilai efisiensi dan profitabilitas proyek investasi sebab analisis kelayakan investasi memberikan wawasan tentang risiko dan keuntungan potensial, sehingga mendukung pengambilan keputusan yang tepat (Codina et al., 2023). Dalam industri PROPTech, analisis kelayakan investasi memainkan peran penting dalam mengukur keberlanjutan proyek dan memastikan pengembalian yang optimal.

Analisis Kinerja Keuangan

Analisis kinerja keuangan adalah proses evaluasi efektivitas dan efisiensi perusahaan dalam mengelola sumber daya keuangannya untuk mencapai tujuan bisnis proses ini melibatkan analisis rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas (Hartanto & Apriani, 2024). Menurut Bringas-Fernández et al. (2024), analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan, sehingga dapat digunakan sebagai dasar untuk perbaikan strategi. Kinerja keuangan yang sehat menjadi indikator penting bagi investor dan pemangku kepentingan untuk menilai kredibilitas dan potensi pertumbuhan perusahaan.

METHODS

Metode yang digunakan pada perencanaan bisnis ini ialah metode deskriptif-kuantitatif untuk menganalisis perencanaan strategis keuangan pada industri PROPTECH. Langkah-langkah perencanaan bisnis dirancang untuk menunjang kerangka kerja keuangan PROPTECH dengan melakukan Analisis Elemen Perencanaan Keuangan, adapun elemen-elemen perencanaan keuangan yang mencakup pemasaran, operasional, sumber daya manusia, dan manajemen risiko dianalisis berdasarkan struktur biaya PROPTECH. Pendekatan ini menggunakan data sekunder dari laporan keuangan dan perencanaan strategis perusahaan serupa dalam industri properti. Kemudian dilakukan proyeksi laporan laba rugi, neraca keuangan, dan arus kas dilakukan untuk lima tahun mendatang. Selain itu analisis Kelayakan Investasi harus dapat dijabarkan dengan dihitung menggunakan metode Return on Investment (ROI), Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), dan Internal Rate of Return (IRR) (Siswanto et al., 2022). Perhitungan dilakukan berdasarkan data investasi awal, proyeksi arus kas, dan tingkat diskonto (WACC) (Berliansyah et al., 2019). Penilaian ini bertujuan untuk menentukan prospek kelayakan bisnis PROPTECH. Terakhir Analisis kinerja keuangan dilakukan dengan menggunakan rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas (Wiejaya et al., 2023). Data dianalisis secara longitudinal untuk mengevaluasi perubahan kinerja selama lima tahun. Rasio-rasio ini dihitung berdasarkan laporan keuangan proyektif yang mencakup data aset, kewajiban, ekuitas, pendapatan, dan laba bersih.

RESULTS

1. Perencanaan Keuangan

1.1 Tujuan & Sasaran Keuangan PROPTECH

Jangka Pendek (Tahun 0 s/d Tahun 1)

- **Tujuan:**
 - Mengumpulkan dana melalui fundraising dengan target pendanaan/modal sebesar Rp 5 miliar, yang berasal dari 51 % pendiri dan 49 % dari investor/angel investor.
- **Sasaran:**
 - Bekerjasama dengan investor untuk pemenuhan kebutuhan modal.
 - Mengelola disbursement biaya pra-operasional seperti renovasi desain interior, pembuatan izin perusahaan, dan perizinan usaha serta biaya yang diperlukan masing-masing divisi.
 - Pendistribusian keuangan sesuai dengan anggaran yang dibutuhkan masing-masing divisi.

Jangka Menengah (Tahun 1 s/d Tahun 2)

- **Tujuan:**
 - Memperoleh pendapatan sebesar 10% dari total dana terhimpun.
- **Sasaran:**
 - Menjaga alokasi proyeksi pendapatan dan biaya.
 - Mengelola disbursement termasuk biaya pendirian perusahaan, operasional, marketing, penggajian, dan manajemen risiko.
 - Pengalokasian biaya dengan penggunaan payout system berbasis IT.
 - Pelaksanaan Financial Excellence melalui penggunaan sistem Teknologi Informasi.
 - Penggunaan aplikasi accounting system dalam kegiatan pencatatan, budgeting, dan controlling.
 - Mendorong perusahaan dalam mengelola manajemen kas.
 - Pembelian kendaraan operasional.
 - Meningkatkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya sehingga dapat lebih meyakinkan para investor.
 - Menjaga rasio keuangan perusahaan dengan cerminan rasio likuiditas (Current Ratio, Quick Ratio, Cash Ratio) > 150%, rasio solvabilitas (Debt to Asset Ratio dan

Debt to Equity Ratio) < 30% dan Rasio Profitabilitas (Profit Margin on Sales) minimal 5% di tahun kedua.

Jangka Panjang (>Tahun 2)

- **Tujuan:**
 - Memastikan perusahaan memperoleh profit sebesar 150% dari modal awal.
- **Sasaran:**
 - Merencanakan dan mengontrol arus kas perusahaan sehingga menghasilkan 150% dari modal awal.
 - Mendorong perusahaan dalam mengelola manajemen kas.
 - Pembelian aset tetap, seperti gedung sebagai kantor.
 - Pengembangan platform.
 - Membangun server dan sistem teknologi informasi sendiri.

1.2 Elemen Perencanaan Keuangan

Elemen perencanaan keuangan dalam industri PROPTECH mencakup aspek pemasaran, operasional, sumber daya manusia (SDM), dan manajemen risiko. Biaya yang terkait dengan setiap aspek ini akan diintegrasikan ke dalam perencanaan keuangan untuk membantu manajemen dalam menentukan strategi bisnis yang efektif (He et al., 2018).

1.3 Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan dalam PROPTECH didasarkan pada analisis pasar dan potensi pertumbuhan penjualan jangka panjang, dengan target pertumbuhan pendapatan tahunan yang signifikan seiring dengan pengembangan layanan dan peningkatan basis pengguna (Sukamdani et al., 2023).

- **Tahun Pertama:** Pendapatan diharapkan mencapai Rp 4.221.525.000,- dengan asumsi penjualan unit properti sebanyak 478 unit.
- **Tahun Kedua:** Dengan peningkatan penjualan sebesar 267%, pendapatan diperkirakan menjadi Rp 11.288.000.000,- dari tahun pertama
- **Tahun Ketiga:** Estimasi pendapatan meningkat 48 % menjadi Rp 16.736.500.000,- dari tahun kedua.
- **Tahun Keempat:** Dengan peningkatan 32%, pendapatan diperkirakan menjadi Rp 22.185.000.000,- dari tahun keempat
- **Tahun Kelima:** Pendapatan diperkirakan naik 28% menjadi Rp 28.462.250.000.

2. Estimasi Biaya

Estimasi biaya dalam PROPTECH mencakup perencanaan biaya masa depan yang terkait dengan operasional perusahaan, sesuai dengan struktur biaya yang diuraikan dalam model bisnis.

Tabel. 1 Estimasi Biaya PROPTECH

Biaya	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
Pra Operasional	920,000,000.00	-	-	-	-
Marketing	1,040,000,000.00	1,395,000,000.00	1,615,000,000.00	1,615,000,000.00	1,615,000,000.00
Operasional	2,217,900,000.00	1,068,000,000.00	1,073,710,000.00	1,052,411,000.00	1,059,596,100.00
SDM	3,545,810,000.00	4,800,438,000.00	5,812,878,000.00	7,071,798,000.00	7,837,006,000.00
Manajemen Risiko	57,500,000.00	34,500,000.00	34,500,000.00	34,500,000.00	34,500,000.00
TOTAL	7,781,210,000.00	7,297,938,000.00	8,536,088,000.00	9,773,709,000.00	10,546,102,100.00

(Sumber: Penulis 2024)

2.1 Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran dalam PROPTECH meliputi aktivitas promosi untuk meningkatkan kesadaran merek dan menarik pelanggan, termasuk iklan, pemasaran digital, dan biaya perjalanan dinas tim penjualan (Nikmatus Sholocha & Renny Oktafia, 2021).

2.2 Biaya Operasional

Biaya operasional dalam PROPTECH mencakup biaya pra operasi, investasi aset, dan pengeluaran operasional harian.

2.3 Biaya Sumber Daya Manusia

Biaya SDM dalam PROPTECH mencakup gaji, tunjangan, proses rekrutmen, serta program pelatihan dan pengembangan karyawan.

2.4 Biaya Manajemen Risiko

Biaya manajemen risiko dalam PROPTECH mencakup alokasi dana untuk mengantisipasi dan mengelola risiko yang berkaitan dengan operasional bisnis dan potensi bencana alam.

2.5 Biaya Penyusutan Aset

Biaya penyusutan aset dalam PROPTECH dihitung berdasarkan metode garis lurus untuk aset berwujud seperti peralatan teknologi, perabot kantor, dan kendaraan.

3. Rencana Investasi

Rencana investasi dalam PROPTECH mencakup alokasi dana untuk pembelian barang modal jangka panjang yang mendukung operasional bisnis, seperti teknologi canggih dan peralatan kantor.

- **Capital Expenditure:** Rp 1.884.220.000 untuk pembelian aset tetap jangka panjang menunjang kebutuhan aktivitas perusahaan.
- **Operating Expenditure:** Rp 6.484.600.000,- untuk biaya pengeluaran perusahaan jangka pendek memenuhi operasional perusahaan.

3.1 Kebutuhan Modal

Kebutuhan modal dalam PROPTECH meliputi total dana yang diperlukan untuk memulai dan mengembangkan bisnis, termasuk biaya pra operasi, aset tetap, pemasaran, operasional, SDM, dan manajemen risiko (Saputra et al., 2024).

Tabel. 2 Perencanaan Kebutuhan Modal PROPTECH

Biaya	Tahun ke-I	Total
Pra Operasional	920,000,000	920,000,000
Marketing	1,040,000,000	1,040,000,000
Operasional	2,217,900,000	2,217,900,000
SDM	3,545,810,000	3,545,810,000
Manajemen Risiko	57,500,000	57,500,000
Total	7,781,210,000.00	7,781,210,000.00

(Sumber: Penulis 2024)

3.2 Strategi Pembiayaan

Dalam konteks PROPTECH, perencanaan pembiayaan melibatkan kombinasi sumber daya keuangan untuk mendukung operasi dan pertumbuhan bisnis (Pusaka et al., 2019). Ini termasuk:

- **Kontribusi Modal:** Sebagian besar modal akan berasal dari pendiri PROPTECH, yang akan menyediakan sekitar 51% dari kebutuhan modal awal untuk menunjukkan komitmen dan keyakinan dalam visi perusahaan.
- **Investor Eksternal:** Sisanya, yaitu 49 %, akan dicari dari investor eksternal. Pendekatan ini memastikan bahwa tidak ada satu investor eksternal yang memiliki pengaruh yang berlebihan yang dapat mengganggu keputusan strategis pendiri.

Tabel. 3 Struktur Modal PROPTECH

	Jumlah Lembar Saham	%	Total Modal Disetor	Keterangan
	170	17%	850,000,000	Pendiri
	100	10%	500,000,000	Pendiri
Komposisi Saham	80	8%	400,000,000	Pendiri
	80	8%	400,000,000	Pendiri
	80	8%	400,000,000	Pendiri
	490	49%	2,450,000,000	Investor/Angel
	1000	100%	5,000,000,000	50,000 Lembar

(Sumber: Penulis 2024)

Struktur modal ini dirancang untuk menjaga keseimbangan antara kepemilikan internal dan eksternal, memastikan bahwa PROPTECH memiliki fondasi keuangan yang kuat untuk berkembang sambil tetap mempertahankan kontrol strategis oleh tim pendiri.

4 Proyeksi Keuangan

Proyeksi keuangan PROPTECH akan mencakup laporan laba rugi, neraca keuangan, dan laporan arus kas. Proyeksi ini akan memberikan gambaran tentang kinerja finansial yang diharapkan dari PROPTECH selama lima tahun ke depan (Ginting et al., 2023).

4.1 Proyeksi Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi akan menunjukkan pendapatan dan pengeluaran PROPTECH, serta laba atau rugi bersih yang dihasilkan setiap tahun.

- **Pendapatan:** Asumsi pendapatan akan meningkat secara signifikan setiap tahun seiring dengan pertumbuhan basis pengguna dan ekspansi layanan.
- **Biaya Barang dan Jasa:** Biaya ini akan mencakup pembelian atau penyewaan properti, serta biaya operasional lainnya.
- **Biaya Operasional :** Termasuk gaji, pemasaran, dan biaya administrasi.
- **EBITDA:** Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization.
- **Depresiasi:** Akan dihitung berdasarkan metode garis lurus untuk aset tetap.
- **Laba/Rugi Bersih:** Dihitung setelah memperhitungkan semua pendapatan dan pengeluaran, termasuk pajak dan bunga.

Tabel. 4 Proyeksi Laporan Laba Rugi PROPTECH

Uraian	Laporan Laba - Rugi				
	Tahun ke-1 Rp	Tahun ke-2 Rp	Tahun ke-3 Rp	Tahun ke-4 Rp	Tahun ke-5 Rp
Pendapatan dari Penjualan	4,221,525,000	11,288,000,000	16,736,500,000	22,185,000,000	28,462,250,000
Beban Pokok Penjualan	1,325,000,000	1,575,000,000	2,010,000,000	2,010,000,000	2,010,000,000
LABA (RUGI) BRUTO	2,896,525,000	9,713,000,000	14,726,500,000	20,175,000,000	26,452,250,000
Biaya Operasional	1,300,700,000	1,617,600,000	1,623,310,000	1,629,711,000	1,636,896,100
Biaya Pegawai	2,939,100,000	3,951,780,000	4,708,380,000	5,581,380,000	6,070,260,000
Biaya Umum dan Administrasi	606,710,000	848,658,000	1,104,498,000	1,490,418,000	1,766,746,000
Jumlah Beban	4,846,510,000	6,418,038,000	7,436,188,000	8,701,509,000	9,473,902,100
Biaya Depresiasi	49,320,000	49,320,000	49,320,000	49,320,000	49,320,000
LABA (RUGI) US AHA	(1,999,305,000)	3,245,642,000	7,240,992,000	11,424,171,000	16,929,027,900
Beban Pajak Penghasilan		714,041,240	1,593,018,240	2,513,317,620	3,724,386,138
LABA (RUGI) BERSIH	(1,999,305,000)	2,531,600,760	5,647,973,760	8,910,853,380	13,204,641,762
<i>Lembar Persaham</i>			56,480	89,109	132,046

(Sumber: Penulis 2024)

4.2 Proyeksi Neraca Keuangan

Neraca keuangan akan menunjukkan aset, kewajiban, dan ekuitas PROPTECH pada akhir setiap tahun fiskal.

- **Aset:** Termasuk kas dan setara kas, piutang, persediaan, dan aset tetap.
- **Kewajiban:** Termasuk utang usaha, utang pajak, dan kewajiban jangka panjang.
- **Ekuitas:** Modal disetor, laba ditahan, dan akumulasi kerugian.

Tabel. 5 Proyeksi Laporan Neraca PROPTECH

PROYEKSI NERACA PROPTECH					
URAIAN	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
AKTIVA					
Aktiva Lancar					
Kas dan Setara Kas	1,496,479,000	5,196,325,000	12,073,279,760	22,254,436,520	37,020,150,800
Total Aktiva Lancar	1,496,479,000	5,196,325,000	12,073,279,760	22,254,436,520	37,020,150,800
Aktiva Tetap					
Peralatan Kantor	700,020,000	700,020,000	700,020,000	700,020,000	700,020,000
Kendaraan	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
Akumulasi Penyusutan	350,004,000	700,008,000	1,050,012,000	1,400,016,000	1,750,020,000
Total Aset Tetap	1,400,016,000	1,050,012,000	700,008,000	350,004,000	0
Aset tak Berwujud					
Pembuatan Website dan lain lain	104,200,000				
Total Aset Tak Berwujud	104,200,000				
TOTAL AKTIVA	3,000,695,000	6,246,337,000	12,773,287,760	22,604,440,520	37,020,150,800
KEWAJIBAN					
Kewajiban Jangka Pendek					
Utang Pajak		714,041,240	1,593,018,240	2,513,317,620	3,724,386,138
Total Kewajiban Jangka Pendek		714,041,240	1,593,018,240	2,513,317,620	3,724,386,138
Kewajiban Jangka Panjang					
Utang Jangka Panjang					
Total Kewajiban Jangka Panjang					
TOTAL KEWAJIBAN		714,041,240	1,593,018,240	2,513,317,620	3,724,386,138
EKUITAS					
Modal	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	(1,999,305,000)	332,295,760	6,180,269,520	13,091,122,900	28,295,764,662
TOTAL EKUITAS	3,000,695,000	5,332,295,760	11,180,269,520	20,091,122,900	33,295,764,662
TOTAL KEWAJIBAN + MODAL	3,000,695,000	6,246,337,000	12,773,287,760	22,604,440,520	37,020,150,800

(Sumber: Penulis 2024)

4.3 Proyeksi Laporan Arus Kas

Laporan arus kas akan menunjukkan aliran kas masuk dan keluar PROPTECH, memberikan gambaran tentang likuiditas dan solvabilitas perusahaan.

- **Arus Kas dari Aktivitas Operasional:** Termasuk penerimaan dari pelanggan dan pembayaran kepada pemasok.
- **Arus Kas dari Aktivitas Investasi:** Pembelian atau penjualan aset tetap.
- **Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan:** Penerimaan dari penerbitan saham atau pinjaman, serta pembayaran dividen atau cicilan utang.

Tabel.6 Proyeksi Laporan Arus Kas PROPTECH

PROYEKSI ARUS KAS PROPTECH					
URAIAN	TAHUN KE-I	TAHUN KE-II	TAHUN KE-III	TAHUN KE-IV	TAHUN KE-V
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Net Income	(1,999,305,000)	532,295,760	6,180,269,520	15,091,122,900	28,295,764,662
Kenaikan (Penurunan) Kewajiban		714,041,240	1,593,018,240	2,513,317,620	3,724,386,138
Beban Pajak PPh 22%			(714,041,240)	(1,593,018,240)	(2,513,317,620)
Akumulasi Peralatan Kantor	350,004,000	700,008,000	1,050,012,000	1,400,016,000	1,750,020,000
ARUS KAS NETO YANG DIHASILKAN DARI AKTIVITAS OPERASI	(1,649,301,000)	1,946,345,000	8,109,258,520	17,411,438,280	31,256,853,180
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Pengeluaran Pembelian Aset Tetap	(1,750,020,000)	0	0	0	0
Pengeluaran Pembelian Aset Tetap Tidak Berwujud	(104,200,000)	0	0	0	0
ARUS KAS NETO YANG DIHASILKAN DARI AKTIVITAS INVESTASI	(1,854,220,000)	0	0	0	0
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan Pemilik Modal	5,000,000,000				
Penerimaan dari Pinjaman Bank					
Pembayaran Bunga dan Pokok Pinjaman					
ARUS KAS NETO YANG DIHASILKAN DARI AKTIVITAS PENDANAAN	5,000,000,000	0	0	0	0
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS	1,496,479,000	1,946,345,000	8,109,258,520	17,411,438,280	31,256,853,180
KAS AWAL TAHUN		1,496,479,000	449,866,000	7,659,392,520	9,752,045,760
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1,496,479,000	449,866,000	7,659,392,520	9,752,045,760	21,504,807,420

(Sumber: Penulis 2024)

5 Analisis Kelayakan Investasi

Investasi di sektor properti teknologi (PROPTECH) memerlukan analisis kelayakan yang mendalam untuk memastikan tingkat pengembalian yang diharapkan. Analisis ini melibatkan penilaian terhadap prospek proyek investasi dan membantu dalam pengambilan keputusan investasi (Siswanto et al., 2022). Untuk memastikan investasi di sektor PROPTECH menghasilkan tingkat pengembalian yang diharapkan, analisis kelayakan investasi menjadi langkah penting. Analisis ini membantu menentukan prospek proyek investasi dan keputusan untuk menerima atau menolak investasi tersebut.

5.1 Return on Investment (ROI)

ROI mengukur persentase keuntungan dari investasi berdasarkan laba dan biaya yang dikeluarkan. Ini menunjukkan efisiensi investasi dan membantu mengevaluasi rencana investasi. ROI positif menandakan investasi yang direncanakan dapat menghasilkan laba atau setidaknya mengembalikan biaya investasi (Siswanto et al., 2022).

Tabel. 7 Return on Investment PROPTECH

	TAHUN KE-I	TAHUN KE-II	TAHUN KE-III	TAHUN KE-IV	TAHUN KE-V
Laba Bersih	(1,999,305,000)	2,531,600,760	5,647,973,760	8,910,853,380	13,204,641,762
Modal	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
ROI	-40%	51%	113%	178%	264%

(Sumber: Penulis 2024)

Berdasarkan hasil tabel ROI di atas yaitu pada tahun ke-1 nilai ROI yang dihasilkan sebesar -40% atau negatif, hal ini dikarenakan PROPTECH fokus untuk membangun serta meningkatkan brand awareness agar dapat menarik konsumen untuk memakai aplikasi atau website PROPTECH atas bisnis sewa menyewa properti. Namun pada tahun ke-2 sampai dengan ke-5 ROI yang dihasilkan positif dan semakin tahun semakin naik sehingga profit yang diperoleh dapat melanjutkan investasinya pada tahun berikutnya.

5.2 Net Present Value (NPV)

NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan keluar terkait bisnis/proyek, NPV positif menunjukkan investasi yang menguntungkan dan direkomendasikan untuk dijalankan, sedangkan NPV negatif menyarankan investasi untuk dibatalkan (Ginting et al., 2023).

Tabel. 8 *Net Present Value* PROPTECH

Perhitungan PP, NPV dan IRR		
Tahun	Laba Bersih	Akumulasi
0	-5,000,000,000	
1	(1,999,305,000)	-1,999,305,000
2	2,531,600,760	532,295,760
3	5,647,973,760	6,180,269,520
4	8,910,853,380	15,091,122,900
5	13,204,641,762	28,295,764,662
	Investasi Awal	5,000,000,000
	PP	1.21
	NPV	12,495,193,106
	IRR	50%

(Sumber: Penulis 2024)

Tabel. 9 *Weighted Average Cost of Capital (WACC)* PROPTECH

Modal	Cost of Debt (D)	Cost of Equity (E)	Biaya Utang (Rd)	Biaya Ekuitas (Re)	Tarif Pajak Perusahaan (T)	WACC
5,000,000,000	2,450,000,000	2,550,000,000	13%	10%	22%	10.07%

(Sumber: Penulis 2024)

Dari hasil perhitungan tabel NPV di atas nilai NPV yang didapatkan oleh perusahaan PROPTECH sebesar Rp 12.495.193.106 dengan suku bunga menggunakan perhitungan *Weighted Average Cost of Capital (WACC)* sebesar 10,07 % yaitu $NPV > 0$ atau positif artinya investasi yang baik untuk menjalankan bisnis PROPTECH.

5.3 *Payback Period (PP)*

PP adalah periode yang dibutuhkan perusahaan untuk mengembalikan nilai investasi kepada investor. Rasio ini penting karena menentukan kecepatan pengembalian modal investasi (Chakim et al., 2021). Berdasarkan hasil perhitungan tabel PP di atas nilai *payback period* sebesar 1,21 artinya nilai investasi yang harus dikembalikan kepada investor pada tahun ke-1 bulan ke-2 dan bisa dikatakan perusahaan PROPTECH cepat dalam mengembalikan modalnya ke investor.

5.4 *Internal Rate of Return (IRR)*

IRR menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari semua arus kas masuk dan keluar investasi. IRR yang lebih tinggi dari modal yang dikeluarkan menunjukkan investasi yang baik dan layak dijalankan (Chakim et al., 2021). Bila dilihat hasil IRR pada tabel di atas nilai IRR yang didapatkan sebesar 50 % yaitu investasi yang baik untuk dilanjutkan pada bisnis PROPTECH dikarenakan IRR yang didapatkan lebih besar dari suku bunga saat ini yaitu 13%.

6 Analisa Kinerja Keuangan

Analisa kinerja keuangan PROPTECH merupakan proses penting untuk mengukur efektivitas perusahaan dengan membandingkan data pada laporan keuangan, termasuk laporan neraca dan laba rugi, dalam satu periode tertentu (Wiejaya et al., 2023). Pengukuran ini sangat penting sebagai sarana untuk memperbaiki kegiatan operasional perusahaan, dengan harapan bahwa PROPTECH dapat mengalami pertumbuhan keuangan yang lebih baik dan bersaing melalui efisiensi dan efektivitas.

6.1 Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas menunjukkan kemampuan PROPTECH dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa likuid perusahaan ini. Jika PROPTECH mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut likuid. Rasio Likuiditas terdiri dari:

- **Rasio Lancar (Current Ratio):** Mengukur kemampuan PROPTECH untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aset lancar.
- **Rasio Cepat (Quick Ratio):** Menilai kemampuan PROPTECH untuk memenuhi kewajiban jangka pendek tanpa mengandalkan penjualan persediaan.
- **Rasio Kas (Cash Ratio):** Mengukur kemampuan PROPTECH untuk membayar utang jangka pendek dengan kas dan setara kas yang tersedia.

Tabel. 10 Rasio Likuiditas PROPTECH

No	Rasio	TAHUN KE-II	TAHUN KE-III	TAHUN KE-IV	TAHUN KE-V
1	Rasio Lancar (Current Ratio)	727.73%	757.89%	885.46%	993.99%
2	Rasio Cepat (Quick Ratio)	727.73%	757.89%	885.46%	993.99%
3	Rasio Kas (Cash Ratio)	727.73%	757.89%	885.46%	993.99%

(Sumber: Penulis 2024)

Berdasarkan hasil tabel rasio likuiditas di atas bahwa analisa rasio lancar, rasio cepat dan rasio kas dari tahun ke-2 sampai dengan tahun ke-5 dapat diartikan bahwa perusahaan PROPTECH mempunyai kemampuan untuk melunasi utang lancarnya (jangka pendek).

6.2 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan PROPTECH dalam melunasi semua kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang, dengan jaminan aktiva atau kekayaan yang dimiliki perusahaan hingga perusahaan tutup atau dilikuidasi (Wiejaya et al., 2023). Rasio solvabilitas atau leverage ratio membandingkan beban

utang perusahaan secara keseluruhan terhadap aset atau ekuitasnya (Siswanto et al., 2022). Rasio solvabilitas yang akan dianalisis adalah:

- **Debt to Asset Ratio (DAR):** Menunjukkan persentase aset PROPTECH yang dibiayai melalui utang.
- **Debt to Equity Ratio (DER):** Mengukur proporsi pendanaan yang berasal dari utang dibandingkan dengan ekuitas.

Tabel.11 Rasio Solvabilitas PROPTECH

No	Rasio	TAHUN KE-II	TAHUN KE-III	TAHUN KE-IV	TAHUN KE-V
1	Debt to Asset Ratio	11.43%	12.47%	11.12%	10.06%
2	Debt to Equity Ratio	14.28%	31.86%	50.27%	74.49%

(Sumber: Penulis 2024)

Dari hasil tabel rasio solvabilitas di atas dari tahun ke-2 sampai dengan tahun ke-5 nilai rata-rata DAR adalah 11,27% dapat diartikan bahwa 11,27% dari total aset PROPTECH dibiayai dengan utang dan nilai rata-rata DER adalah 42,72% yang dapat diartikan 46,76% dari total pendanaan berasal dari utang. Walaupun nilai rasio DAR dan DER semakin tahun semakin naik nilainya, hanya saja nilai rata-rata rasio DAR dan DER dari tahun ke-2 sampai dengan ke-5 yang dihasilkan masih dikategorikan kecil dikarenakan menurut Kasmir (2015) mengemukakan bahwa industri yang baik nilai DAR tidak boleh melebihi 35% dan nilai DER tidak melebihi 80%. Dengan demikian perusahaan PROPTECH masih layak dan mampu untuk mengatasi utangnya.

6.3 Rasio Profitabilitas

Rasio Profitabilitas menunjukkan kemampuan PROPTECH dalam mendapatkan laba pada suatu periode tertentu. Rasio profitabilitas yang akan dianalisis adalah:

- **Profit Margin on Sales:** Persentase laba yang dihasilkan dari penjualan.
- **Return on Assets (ROA):** Efektivitas PROPTECH dalam menggunakan aset untuk menghasilkan laba.
- **Return on Equity (ROE):** Tingkat pengembalian atas ekuitas yang diinvestasikan.

Tabel. 12 Rasio Profitabilitas PROPTECH

No	Rasio	TAHUN KE-II	TAHUN KE-III	TAHUN KE-IV	TAHUN KE-V
1	Profit Margin	22.43%	33.75%	40.17%	46.39%
2	Return on Assets (ROA)	40.53%	44.22%	39.42%	35.67%
3	Return on Equity (ROE)	50.63%	112.96%	178.22%	264.09%

(Sumber: Penulis 2024)

Analisis rasio ini akan memberikan gambaran tentang kesehatan finansial PROPTECH dan membantu dalam pengambilan keputusan strategis. Berdasarkan

hasil tabel rasio profitabilitas di atas dari tahun ke-2 sampai tahun ke-5 dapat diartikan bahwa profit margin, ROA dan ROE dari tahun ke tahun semakin tinggi. Hal ini dapat dikategorikan kemampuan perusahaan PROPTECH dalam mendapatkan profit (laba) dari pendapatan (*earning*) atas penjualan, aset dan modal sangat baik.

CONCLUSION AND SUGGESTION

Conclusion

Perencanaan bisnis ini menunjukkan bahwa teknik perumusan rencana strategis keuangan dalam bisnis PROPTECH dapat diimplementasikan secara efektif melalui penetapan tujuan keuangan, perumusan elemen perencanaan, proyeksi keuangan, analisis kelayakan investasi, serta evaluasi kinerja keuangan. Strategi yang dirancang telah memperlihatkan proyeksi positif untuk pertumbuhan perusahaan, baik dalam aspek ROI, NPV, maupun IRR, yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi yang menjanjikan. Analisis rasio keuangan juga memperlihatkan bahwa perusahaan berada dalam kondisi likuid, solvabel, dan profitabel, sehingga mampu memenuhi kewajibannya serta mencapai tujuan jangka panjang. Dengan penerapan teknologi dan sistem berbasis IT, PROPTECH telah menunjukkan potensi untuk berkembang menjadi bisnis yang berdaya saing tinggi.

Suggestion

1. Implementasi Sistem IT yang Berkelanjutan

PROPTECH perlu memastikan penggunaan teknologi informasi secara konsisten untuk mendukung efisiensi dalam pencatatan keuangan, pengelolaan kas, dan manajemen risiko. Hal ini akan membantu menjaga akurasi data dan meningkatkan pengambilan keputusan strategis.

2. Optimalisasi Kinerja Keuangan

Perusahaan disarankan untuk terus memantau dan mengevaluasi rasio keuangan agar dapat mengantisipasi potensi risiko finansial dan memastikan keberlanjutan usaha dalam jangka panjang.

3. Diversifikasi Investasi

Untuk meminimalkan risiko, PROPTECH sebaiknya mempertimbangkan diversifikasi dalam strategi investasi, terutama pada teknologi baru dan aset tetap yang mendukung operasional.

BIBLIOGRAPHY

- Andri, M., & Faturrohman, T. (2025). *Financial Projection for Long-Term Corporate Plan of a Holding Insurance Company for The Year 2025-2029*. 3(10), 2358–2367.
- Arianto, F. S., Rahmat Syah, T. Y., Indradewa, R., & Negoro, D. A. (2023). Marketing Strategy of Property Sector Crowdfunding Company of PT Esa Dana Unggul. *Syntax Idea*, 5(10), 1428–1445. <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i10.2505>
- Avagyan, V., Camacho, N., Van der Stede, W. A., & Stremersch, S. (2022). Financial projections in innovation selection: The role of scenario presentation, expertise, and risk. *International Journal of Research in Marketing*, 39(3), 907–926. <https://doi.org/10.1016/j.ijresmar.2021.10.009>
- Belmondo Bianchi, A., Rijnaarts, H. H. M., & Shariat Torbaghan, S. (2025). Uncertainty-aware energy storage investment planning through arbitrage in DA and RT markets using novel block orders. *Journal of Energy Storage*, 110(January), 115197. <https://doi.org/10.1016/j.est.2024.115197>
- Berliansyah, D., Rudianto, D., Hermiyetti, & Negoro, D. A. (2019). *Analisis Keuangan Dalam Menilai Karyawan Investasi Pengembangan Bisnis (Downstream) PT Bakrie Sumatera Plantations (Studi Kasus : PT. Nibung Arthamulia)*.
- Bornemann, L., Lange, J., & Kaltschmitt, M. (2025). A rigorous optimization method for long-term multi-stage investment planning: Integration of hydrogen into a decentralized multi-energy system. *Energy Reports*, 13(August 2024), 117–139. <https://doi.org/10.1016/j.egy.2024.11.079>
- Bringas-Fernández, V., López-Gutiérrez, C., & Pérez, A. (2024). B-CORP certification and financial performance: A panel data analysis. *Heliyon*, 10(17). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e36915>
- Chakim, N. R., Indradewa, R., & Rahmat Syah, T. Y. (2021). Financial Planning: Applications to Business Startups “Jamu Partnership” in Indonesia. *International Journal of Research and Review*, 8(8), 483–487. <https://doi.org/10.52403/ijrr.20210865>

- Choung, Y., Chatterjee, S., & Pak, T. Y. (2022). Depression and financial planning horizon. *Journal of Behavioral and Experimental Economics*, 98(March 2021), 101877. <https://doi.org/10.1016/j.socec.2022.101877>
- Codina, E., Domenech, B., Juanpera, M., Palomo-Avellaneda, L., & Pastor, R. (2023). Is switching to solar energy a feasible investment? A techno-economic analysis of domestic consumers in Spain. *Energy Policy*, 183(July), 113834. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2023.113834>
- Ginting, E. S. B., Syah, T. Y. R., Indradewa, R., & Negoro, D. A. (2023). Building The Best Financial Planning To Provide Optimal Profit At PT Esa DANA uNGGUL. *Jurnal Scientia*, 12(4), 506–515.
- Hartanto, H. Y., & Apriani, L. (2024). Mapping the Effect of Supply Chain Management on Financial Performance Using a Bibliometric Analysis. *International Journal of Social Science and Education Research Studies*, 04(07), 692–700. <https://doi.org/10.55677/ijssers/v04i7y2024-04>
- Hundrieser, S., Mordant, G., Weitkamp, C. A., & Munk, A. (2024). Empirical optimal transport under estimated costs: Distributional limits and statistical applications. *Stochastic Processes and Their Applications*, 178(August), 104462. <https://doi.org/10.1016/j.spa.2024.104462>
- Moura Pereira, D. A. de, Diniz, B. P., Araújo, G. N., Araújo, A. C., de Siqueira Silva, M. J., Neto, J. C., Araújo, J. M. B., Tomaz, P. P. M., & dos Santos, M. (2023). Development of strategic planning of a financial education company in Brazil: an approach based on the new Multicriteria Decision Analysis Method S.W.O.T-D.M.S. *Procedia Computer Science*, 221, 681–688. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2023.08.038>
- Nikmatus Sholocha, & Renny Oktafia. (2021). Strategi Pemasaran Dalam Upaya Peningkatan Omset Penjualan Umkm Desa Sumber Kembar, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(02), 1157. <http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jie>
- Qiao, X., Lee, H., Shen, Q., & Li, Y. (2024). Research on the Quadrilateral Evolutionary <http://jurnal.umt.ac.id/index.php/dmj>

- Game of Governance for Small Property Rights Housing on Rural Land in China. *Land*, 13(3). <https://doi.org/10.3390/land13030320>
- Saputra, E. T. A., Indradewa, R., Negoro, D. A., & Hamdi, E. (2024). Due Diligence in Financial Aspects for Mobile Fuel Station Business Development. *Dynamic Management Journal*, 8(3), 827. <https://doi.org/10.31000/dmj.v8i3.11289>
- Siswanto, D. J., Maudhiky, F., Wahyudi, I., & Syah, T. Y. R. (2022). The Influence of Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA) and Company Size on Profit Growth. *Journal of Social Science*, 3(6), 2137–2147. <https://doi.org/10.46799/jss.v3i6.486>
- Sukamdani, L., Apriyanto, G., & Burhan, M. (2023). Investment Feasibility in the Framework of Implementation Cooperation in the Utilization of Regional Property. *International Journal of Finance & Banking Studies (2147-4486)*, 12(3), 13–23. <https://doi.org/10.20525/ijfbs.v12i3.2866>
- Wiejaya, S., Syah, T. Y. R., Negoro, D. A., & Iskandar, M. D. (2023). Analisis Kelayakan Investasi Dan Kinerja Keuangan Pada Usaha Minyak Atsiri Melati Di Pt. Agrindo Sumber Harum. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 7(3), 1935–1951. <https://doi.org/10.31955/mea.v7i3.3521>
- Yeo, K. H. K., Lim, W. M., & Yii, K. J. (2024). Financial planning behaviour: a systematic literature review and new theory development. *Journal of Financial Services Marketing*, 29(3), 979–1001. <https://doi.org/10.1057/s41264-023-00249-1>
- Zani, D., & Adey, B. T. (2025). Swiss highway project cost estimate performance: Deviations from norms and expected trends. *Case Studies on Transport Policy*, 19(November 2024), 101344. <https://doi.org/10.1016/j.cstp.2024.101344>