



## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi aset daerah melalui rencana pembangunan apartemen pada lahan milik Pemerintah DKI Jakarta, yang berlokasi di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Penelitian ini menggunakan metode *land development analysis* (LDA) dengan analisis *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), *payback period*, dan rasio kepemilikan aset pemerintah daerah. Hasil analisis menunjukkan 3 skema royalti dengan hasil berbeda. Skema pesimis dengan royalti 7% menghasilkan rasio kepemilikan pemerintah daerah 35,62%, NPV positif Rp173.036.000.000.-. Bagi investor menghasilkan NPV positif Rp312.802.000.000.-, IRR 11,40%, dan *payback period* tujuh tahun tiga bulan. Skema moderat dengan royalti 10% menghasilkan rasio kepemilikan 42,84%, NPV positif Rp225.570.000.000.-. Bagi investor menghasilkan NPV positif Rp300.982.000.000.-, IRR 10,83%, dan *payback period* tujuh tahun dua bulan. Skema optimis dengan royalti 13% menghasilkan rasio kepemilikan pemerintah daerah 49,10% dengan NPV positif Rp284.718.000.000.-. Bagi investor menghasilkan NPV positif Rp295.129.000.000.-, IRR 10,40%, dan *payback period* tujuh tahun tiga bulan. Analisis menunjukkan skenario moderat dalam pembangunan apartemen di lahan Pemprov DKI Jakarta paling menguntungkan. Skenario ini menawarkan keseimbangan antara kepentingan pengembang dan pemerintah daerah, menghasilkan keuntungan finansial di masa depan, efisiensi investasi tinggi, dan pengembalian modal yang cepat. Bagi pemerintah daerah, skenario ini memberikan rasio kepemilikan yang signifikan. Oleh karena itu, skenario moderat direkomendasikan sebagai pilihan terbaik untuk kerja sama yang saling menguntungkan dan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Optimalisasi, Apartemen, Pendekatan LDA, Metode DCF, Rasio Bagian Kepemilikan, NPV, IRR, *Payback period*



## ABSTRACT

This research aims to analyze the optimization of regional assets through the plan to build apartments on land owned by the DKI Jakarta Government, located in Jatinegara Village, Cakung District, East Jakarta Administrative City.

This research uses the Land Development Analysis (LDA) method with Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), payback period, and local government asset ownership ratio analysis. The results show three royalty schemes with different outcomes. The pessimistic scheme with a 7% royalty results in a local government ownership ratio of 35,62%, a positive NPV of IDR 173.036.000.000. For the investor, it results in a positive NPV of IDR 312.802.000.000. an IRR of 11,40%, and a payback period of seven years and three months. The moderate scheme with a 10% royalty results in an ownership ratio of 42,84%, a positive NPV of IDR 225.570.000.000. For the investor, it results in a positive NPV of IDR 300.982.000.000. an IRR of 10,83%, and a payback period of seven years and two months. The optimistic scheme with a 13% royalty results in a local government ownership ratio of 49,10% with a positive NPV of IDR 284.718.000.000. For the investor, it results in a positive NPV of IDR 295.129.000.000. an IRR of 10,40%, and a payback period of seven years and three months. The analysis shows that the moderate scenario in apartment development on DKI Jakarta Provincial Government land is the most profitable. This scenario offers a balance between the interests of the developer and the local government, generating future financial benefits, high investment efficiency, and quick capital return. For the local government, this scenario provides a significant ownership ratio. Therefore, the moderate scenario is recommended as the best choice for mutually beneficial and sustainable cooperation.

Keywords: Optimization, Apartment, LDA Approach, DCF Method, Ownership Share Ratio, *NPV*, *IRR*, *Payback period*