

## Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan rencana pembangunan *convention center* pada lahan bekas Pasar Bauntung bagi Pemerintah Kota Banjarbaru dengan penerapan pendekatan LDA dan *metode Discounted Cash Flow* (DCF) yang telah dimodifikasi. Penelitian ini menggunakan metode LDA dengan analisis *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, dan Rasio Kepemilikan Bagian Pemerintah Daerah.

Hasil analisis menunjukkan bahwa berdasarkan skenario optimis pada tanggal penilaian 9 Maret 2020 dengan tingkat royalti sebesar 8% menghasilkan rasio kepemilikan bagian pemerintah daerah sebesar 58,71%. Bagi investor menghasilkan NPV positif Rp22.340.563.000,-, IRR 18,61%, dan *payback period* selama 8 tahun 10 bulan. Berdasarkan skenario moderat dengan royalti sebesar 13% menghasilkan rasio kepemilikan bagian pemerintah daerah sebesar 64,42%. Bagi investor menghasilkan NPV positif Rp19.252.904.000,-, IRR 17,81%, dan *payback period* selama 9 tahun 1 bulan. Berdasarkan skenario pesimis dengan tingkatan royalti sebesar 18% menghasilkan rasio kepemilikan bagian pemerintah daerah sebesar 70,13%. Bagi investor menghasilkan NPV positif Rp16.165.245.000,-, IRR sebesar 16,99%, dan *payback period* selama 9 tahun 5 bulan. Kesimpulan dari analisis tersebut menunjukkan rencana pembangunan *convention center* di Kota Banjarbaru layak secara finansial untuk dilaksanakan. Dari 3 skenario tersebut dipilih skenario moderat, dengan pertimbangan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Kata Kunci: Kelayakan, *Convention Center*, Pendekatan LDA, Metode DCF, Rasio Bagian Kepemilikan, NPV, IRR, *Payback Period*

## **Abstract**

This study aims to analyze the feasibility of a convention center development plan in the Banjarbaru City Government by applying the modified LDA method. This study uses the LDA approach and DCF method with Net Present Value (NPV) analysis, Internal Rate of Return (IRR), Payback Period, and Local Government Ownership Ratio.

The results of the analysis show that based on an optimistic scenario on the 9 March 2020 assessment with a royalty rate of 8%, the ownership ratio of the share of local government is 58.71%. For investors generating a positive NPV of IDR22,340,563,000.- IRR of 18.61%, and payback period for 8 years and 10 months. Under a moderate scenario with royalties of 13%, the share ownership ratio of the regional government is 64.42%. For investors generating a positive NPV of IDR19,252,904,000.- IRR of 17.81%, and a payback period of 9 years and 1 month. While based on the pessimistic scenario with a royalty rate of 18%, the ownership ratio of the local government share is 70.13%. For investors, a positive NPV of IDR16,165,245,000.- is given, an IRR of 16.99%, and a payback period of 9 years and 5 months. The conclusion from the analysis shows that the plan to build a convention center in Banjarbaru City is financially feasible to implement. Of the 3 scenarios selected moderate scenario, with consideration of mutual benefit for both parties.

**Keywords:** Feasibility, Convention Center, LDA approach, DCF Method, Ownership Ratio, NPV, IRR, Payback Period