

## Intisari

Penelitian ini tentang studi kasus pada aset milik salah satu BUMN di Indonesia, yaitu PT PLN (Persero) yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Kav.18 - Jakarta Selatan. Tujuan dari penelitian adalah menentukan nilai dari aset berupa bangunan apabila dimaksudkan untuk dibongkar (dihapus dari catatan pembukuan aset), kemudian menentukan fungsi/peruntukan properti yang baru setelah aset berupa bangunan tersebut dibongkar, dengan menggunakan analisis pemanfaatan lahan yang paling optimal sesuai dengan regulasi/peraturan Pemerintah Daerah setempat, yaitu mengestimasi nilai investasi yang dibutuhkan dan menghitung potensi pendapatan setelah dikembangkan.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hasil pengolahan data, diperoleh nilai sisa bangunan sesuai peraturan organik pemilik aset adalah sebesar Rp43.892.500.000, sedangkan berdasarkan pendekatan biaya, diperoleh nilai akhir bangunan adalah sebesar Rp34.145.800.000. Properti baru yang akan dikembangkan sesuai dengan regulasi dan kebutuhan pemilik aset adalah berupa kawasan *mixed-use* gedung perkantoran dan apartemen beserta fasilitas pendukungnya. Kedua jenis properti (kantor dan apartemen) memiliki model proyeksi keuangan yang berbeda, kantor memiliki NPV sebesar Rp424.967.222.814 dengan *discount rate* 12,48% dan IRR sebesar 24,14%, sedangkan apartemen memiliki NPV sebesar Rp118.344.179.625 dengan *discount rate* 12,82% dan IRR sebesar 43%, sehingga pengembangan properti kawasan kantor dan apartemen dapat dinyatakan layak.

Kata Kunci: Aset BUMN, Nilai Sisa, Investasi, Proyeksi Keuangan

## **Abstract**

This research takes a case study on the assets of a state-owned company in Indonesia, PT PLN (Persero) which is located at Jalan Gatot Subroto Kav.18 - South Jakarta. The purpose of this research is to determine the value of the asset in the form of a building if it is intended to be demolished (deleted from the asset bookkeeping records), then determine the allocation of the new property after the asset in the form of the building is demolished, by using the most optimal land use analysis in accordance with local government regulations, by estimating the required investment value and calculating potential income once developed.

Based on the regulations and data processing results, the residual value of the building according to the asset owner's regulations was IDR 43.892.500.000, whereas based on the cost approach, the final value of the building is IDR 34.145.800.000. The new property that will be developed in accordance with regulations and the interests of asset owners is a mixed-use area for office buildings and apartments and their supporting facilities. The two types of property (offices and apartments) have different financial projection models, The office has an NPV of IDR 424.967.222.814 with a Discount Rate of 12,48% and an IRR of 24,14%, while the apartment has an NPV of IDR 118.344.179.625 with a Discount Rate of 12,82% and an IRR of 43%, so that the development of offices and apartments can be declared feasible.

**Keywords:** State-Owned Company Assets, Residual Value, Investment, Financial Projections