

Terminal Imogiri merupakan salah satu barang milik daerah (BMD) Kabupaten Bantul yang diharapkan dapat memberikan kontribusi PAD kepada daerah. Namun, hasil retribusi dari Terminal Imogiri paling rendah dibandingkan dengan terminal tipe C lainnya di Kabupaten Bantul. Terminal Imogiri memiliki lahan potensial yang cukup luas untuk dikembangkan, akan tetapi hingga saat ini belum dilakukan pengembangan pada lahan Terminal Imogiri dengan maksimal sehingga masih terdapat lahan kosong yang belum dimanfaatkan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alternatif penggunaan lahan *idle* di komplek Terminal Imogiri sehingga dapat mengoptimalkan nilai tanah dan memberikan kontribusi bagi pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Bantul. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis *Highest dan Best Use* (HBU), *Most Fitting Use* (MPU) dan *Most Probable Use* (MPU). Analisis yang digunakan antara lain analisis kelayakan fisik dan lokasi, peraturan, finansial dan produktivitas maksimum. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

Berdasarkan hasil analisis terdapat 2 alternatif pengembangan, yaitu pengembangan sentra UMKM dan kompleks pertokoan. Analisis keuangan dilakukan dengan menguji indikator kelayakan keuangan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), dan *Profitability Index* (PI). Hasil uji tersebut menunjukkan penggunaan Sentra UMKM lebih baik daripada pertokoan, sehingga berdasarkan analisis *HBU* alternatif Sentra UMKM merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik dari objek penelitian. Analisis *MFU* juga menunjukkan alternatif Sentra UMKM sebagai penggunaan yang memberikan nilai tambah bagi masyarakat sekitar. Analisis *MPU* menunjukkan alternatif Sentra UMKM merupakan penggunaan yang paling mungkin untuk dilakukan di lahan kompleks terminal Imogiri.

Kata kunci: *highest and best use*, *most fitting use*, *most probable use*, sentra umkm, aset daerah

ABSTRACT

The Imogiri Terminal is one of the regional property assets (BMD) of Bantul Regency which is expected to contribute PAD to the region. However, the levy from the Imogiri Terminal is the lowest compared to other type C terminals in Bantul Regency. The Imogiri Terminal has a large enough potential area to be developed, but until now it has not been fully developed on the Imogiri Terminal land, so that there is still vacant land that has not been utilized.

This study aims to determine alternative uses of idle land in the Imogiri Terminal area so as to optimize land value and contribute to the regional original income (PAD) of Bantul Regency. This research was conducted using the analysis of Highest and Best Use (HBU), Most Fitting Use (MPU) and Most Probable Use (MPU). The analysis used includes analysis of physical feasibility and location, regulation, finance and maximum productivity. The data used in this research are primary data and secondary data.

Based on the results of the analysis, there are 2 development alternatives, namely the development of UMKM centers and shopping complexes. Financial analysis is carried out by examining the financial feasibility indicators of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), and Profitability Index (PI). The test results show that the use of UMKM Centers is better than shops, so based on the analysis of the alternative HBU, UMKM Centers are the highest and best use of the research object. The MFU analysis also shows an alternative to the UMKM Center as a use that provides added value to the surrounding community. The MPU analysis shows that the UMKM Center alternative is the most likely use of the Imogiri terminal area land.

Keywords: highest and best use, most fitting use, most probable use, MSME centers, regional assets