

INTISARI

Wilayah Caturtunggal yang berdekatan dengan fasilitas Pendidikan mengakibatkan tumbuhnya kegiatan komersial yang sifatnya memenuhi dan menunjang aktivitas pendidikan untuk mahasiswa. Tanah kosong milik PT.XXX yang terletak di Jalan Cenderawasih, Papringan, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY, tanah ini belum dimanfaatkan secara optimal, sehingga hilangnya potensi ekonomi dan sosialnya, sedangkan tanah memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai bangunan komersial dengan melihat pertumbuhan di wilayah sekitarnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemanfaatan lahan yang tepat untuk tanah tersebut. Data yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil observasi, penyebaran kuesioner serta wawancara langsung kepada pemilik aset, developer properti, Dinas Tata Ruang Kabupaten Sleman, manajer properti, manajer restoran, dan warga sekitar objek penelitian. Data sekunder diperoleh dari data publikasi dari beberapa instansi antara lain BPS, PHEI, Bank Indonesia, dan instansi lain yang terkait dengan penelitian. Analisis pemanfaatan tanah dilakukan dengan tiga analisis yaitu pertama analisis *Highest and Best Use* (HBU), metode analisis meliputi aspek fisik dan lokasi, aspek legal/peraturan, analisis pasar permintaan dan penawaran, serta analisis kelayakan keuangan menggunakan pendekatan pendapatan metode analisis arus kas terdiskonto (*discounted cash flow analysis*) dengan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berdasarkan analisis pasar dan wawancara dengan developer properti diperoleh tiga alternatif pengembangan lahan yang memungkinkan yaitu kost eksklusif, *coffee shop* dan *meeting space*, dan kantor. Pengembangan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik adalah *Coffee Shop* dan *Meeting Space* dengan nilai NPV sebesar Rp6.907.310.676. Selain itu, dilakukan dua analisis lainnya untuk mengetahui preferensi warga dan pihak PT.XXX terhadap alternatif pengembangan yang diusulkan. Untuk mengetahui preferensi warga dilakukan penyebaran kuesioner dengan data diolah menggunakan analisis regresi multinomial logistik. Sedangkan untuk mengetahui preferensi dari pihak PT.XXX dilakukan dengan penyebaran kuesioner kepada pihak PT.XXX yang memiliki pengetahuan dan pemahaman atas aset dan diolah menggunakan analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Hasil dari kedua analisis menunjukkan preferensi warga dan pihak PT.XXX terhadap alternatif pengembangan yang dipilih adalah kost eksklusif.

Kata Kunci: *Pemanfaatan Tanah, Highest and Best Use, Discounted Cash Flow, Regresi Multinomial Logistik, Analytical Hierarchy Process*

ABSTRACT

Caturtunggal, an area adjacent to educational facilities, has resulted in the growth of commercial activities that fulfill and support educational activities for students. The vacant land owned by PT.XXX, which is located in Jalan Cenderawasih, Papringan, Caturtunggal, Depok District, Sleman Regency, DIY Province, has not been used optimally, resulting in a loss of economic and social potential, while the land has the potential to be developed as a commercial building by looking at the growth in the surrounding area. Therefore, this study aimed to determine the appropriate land use for vacant land. Primary and secondary data were used. Primary data were obtained from observations, distribution of questionnaires, and direct interviews with asset owners, property developers, the Sleman Regency Spatial Planning Office, property managers, restaurant managers, and residents around the object of research. Secondary data were obtained from published data from several agencies, including the BPS, PHEI, Bank Indonesia, and other agencies related to research. Land use analysis was carried out with three technical analyses, namely Highest and Best Use (HBU) analysis, including analysis of physical and location aspects, legal/regulatory aspects, market analysis, and financial feasibility analysis using the income approach method and discounted cash flow analysis. analysis using indicators of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PBP), and Benefit Cost Ratio (BCR). Based on market analysis and interviews with property developers, three possible land development alternatives were identified: exclusive boarding houses, coffee shops, meeting rooms, and offices. The development with the highest and best use is the Coffee Shop and Meeting Space with an NPV value of IDR 6,907,310,676. In addition, two other analyzes were carried out to find out the preferences of the residents and PT.XXX for the proposed development alternatives. To determine residents' preferences, a questionnaire was distributed, with data processed using multinomial logistic regression analysis. Meanwhile, the preferences of PT.XXX are determined by distributing questionnaires to PT.XXX who have knowledge and understanding of assets and are processed using Analytical Hierarchy Process (AHP) analysis. The results of the two analyses led to the preferences of the residents and PT.XXX towards the chosen development alternative, namely, the exclusive boarding house.

Keywords: *Utilization of Land, Highest and Best Use, Discounted Cash Flow, Multinomial logistic regression, Analytical Hierarchy Process*