

## INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk tujuan mengoptimalisasi aset eks-gudang milik PT Kawasan Industri Wijayakusuma yang berlokasi di Jalan Gunung Kelir Raya, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang terbengkalai. Lokasi objek penelitian terletak di kawasan industri yang cocok dikembangkan pabrik sewa, gudang sewa, dan *cold storage*.

Penelitian ini menggunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk menentukan pengembangan pada objek penelitian yang akan memberikan pengembangan aset yang paling optimal. Pengembangan aset diharapkan mampu memberikan nilai lahan yang tinggi. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini merupakan analisis kelayakan fisik, analisis kelayakan legal, analisis kelayakan keuangan, dan analisis produktivitas yang maksimal, dan analisis pasar.

Data penelitian yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder. Data primer yang didapatkan melalui wawancara dengan pihak terkait, inspeksi langsung ke lapangan, dan penyebaran kuesioner. Data sekunder yaitu data pendapatan, pengeluaran, surat kepemilikan tanah, legalitas aset. Data lainnya didapatkan melalui Badan Pusat Statistik, Bank Indonesia, Damodaran, IBPA, dan lainnya.

Berdasarkan hasil analisis pasar dan indikator kelayakan keuangan seperti *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Periode (PBP)* maka penggunaan *cold storage* yang paling memberikan manfaat dibandingkan dengan gudang dan pabrik. Maka, disimpulkan bahwa penggunaan tertinggi terbaik adalah penggunaan sebagai *cold storage*.

Kata Kunci: *Highest and Best Use* (HBU), Eks-Gudang, Kawasan Industri

## ABSTRACT

*This research was conducted for the purpose of optimizing the abandoned assets of the ex- warehouse owned by PT Kawasan Industri Wijayakusuma located on Gunung Kelir Raya, Karanganyar Village, Tugu District, Semarang City, Central of Java Province. The location of the research object is located in an industrial area that is suitable for developing rental factories, rental warehouses, and cold storage.*

*This research uses Highest and Best Use (HBU) analysis to determine the development of the research object that will provide the most optimal assets development. Asset development is expected to be able to provide high land value. The analysis used in this research is a physical feasibility analysis, legal feasibility analysis, financial feasibility analysis, and maximum productivity analysis, and market analysis.*

*The research data used are primary data and secondary data. Primary data obtained through interviews with related parties, direct inspection to the field, and distribution of questionnaires. Secondary data are data on income, expenses, land ownership documents, asset legality. Other data is obtained through the Central Bureau of Statistics, Bank Indonesia, Damodaran, IBPA, and others.*

*Based on the results of market analysis and financial feasibility indicators such as Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PBP), the use of cold storage is said to be feasible compared to warehouses and rental factories. So it is concluded that the highest best use is used as cold storage.*

*Keywords: Highest and Best Use (HBU), Ex-Warehouse, Industrial Area*