

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan melakukan analisis penggunaan yang paling optimal dari lahan kosong milik Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan berupa lahan seluas 5.694 m² yang berada di Jl. Nyoman Ratu No. 1771, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan. Penelitian ini difokuskan untuk menentukan penggunaan yang paling sesuai dalam memanfaatkan aset, dengan memastikan bahwa penggunaannya secara fisik layak, telah pertimbangan secara memadai, diperbolehkan secara hukum, secara finansial, dan dapat menghasilkan nilai tertinggi dari aset itu sendiri. Metode HBU ini dilaksanakan untuk menganalisis Profil Responden, Analisis Legal, Analisis Fisik, Analisis Pasar, Analisis Finansial, Analisis Produktivitas Maksimum dengan memakai pendekatan pasar, biaya dan pendapatan lewat metode analisis arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*) dan analisis biaya manfaat (*cost benefit analysis*) dengan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Rate of Investment* (ROI) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR) untuk setiap alternatif pengembangan. Data penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, dimana data primer diperoleh melalui hasil inspeksi lapangan, wawancara kepada BPKAD Provinsi Sumsel, ATR BPN Kota Palembang dan Dinas PUPR Kota Palembang serta menyebar kuesioner kepada ASN dan masyarakat di Provinsi Sumatera Selatan. Selain itu data sekunder diperoleh melalui BPS, Bank Indonesia, Bappenda Sumsel dan instansi lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Dari hasil analisis pasar dan penyebaran kuesioner didapatkan tiga alternatif pengembangan lahan yang memungkinkan yaitu Kantor Swasta, Hotel dan Apartemen. Pengembangan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik ialah Hotel dengan nilai NPV sebanyak Rp136.336.680.157,77 dengan IRR sebesar 11% dan PP selama 14 tahun 8 bulan. Lalu ROI sebesar 4,6 dan BCR sebesar 9,77.

Kata Kunci: Optimalisasi Aset, Lahan Kosong, *Highest and Best Use*, *Discounted Cash Flow*.

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze the most optimal use of vacant land belonging to the South Sumatra Provincial Government in the form of land covering an area of 5,694 m² located on Jl. Nyoman Ratu No. 1771, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Timur I, Palembang City, South Sumatra. This research is focused on determining the most appropriate use for utilizing assets, by ensuring that the use is physically feasible, has been adequately considered, is legally permitted, financially viable, and can produce the highest value from the asset itself. This HBU method is implemented to analyze Respondent Profiles, Legal Analysis, Physical Analysis, Market Analysis, Financial Analysis, Maximum Productivity Analysis using a market, cost and income approach through the discounted cash flow analysis method and cost benefit analysis. analysis) with Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Rate of Investment (ROI) and Benefit Cost Ratio (BCR) indicators for each development alternative. This research data consists of primary data and secondary data, where primary data was obtained through the results of field inspections, interviews with the South Sumatra Province BPKAD, Palembang City BPN ATR and Palembang City PUPR Service as well as distributing questionnaires to ASN and the community in South Sumatra Province. Apart from that, secondary data was obtained through BPS, Bank Indonesia, South Sumatra Bappenda and other agencies related to this research. From the results of market analysis and questionnaire distribution, three possible land development alternatives were obtained, namely Private Offices, Hotels and Apartments. The development with the highest and best use is a hotel with an NPV value of IDR 136,366.680.157,77 with an IRR of 11% and a PP of 14 years and 8 months. Then ROI is 4.6 and BCR is 9.77.

Keywords: *Asset Optimization, Vacant Land, Highest and Best Use, Discounted Cash Flow.*