

INTISARI

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah menjadi regulasi yang diharapkan dapat menciptakan alokasi sumber daya nasional secara efektif dan efisien antara pemerintah pusat dan daerah. Pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk lebih mandiri dalam mengatur kebijakan fiskalnya agar dapat menyesuaikan kondisi yang ada. Salah satunya melalui lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah. Pemerintah Kabupaten Temanggung menjadi salah satu daerah yang telah mengatur kebijakan fiskal berdasarkan UU Nomor 1/2022. Pada tahun 2022, Kabupaten Temanggung menjadi satu-satunya daerah dari 5 kabupaten/kota di eks Karesidenan Kedu dengan realisasi lain-lain PAD yang sah dibawah 100%. Maka dari itu, penelitian ini dilakukan untuk dapat mengoptimalkan Barang Milik Daerah berupa tanah kosong guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui lain-lain PAD yang sah melalui pemilihan alternatif pemanfaatan yang sesuai.

Riset ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU). Alat analisis yang digunakan diantaranya adalah analisis legal, analisis fisik, analisis finansial, dan analisis produktivitas maksimum. Indikator-indikator yang digunakan pada analisis finansial penelitian ini adalah *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, *Profitability Index*, dan *Benefit Cost Ratio*. Penelitian ini dilakukan pada objek tanah kosong seluas 8.806 m² yang berlokasi di Jalan Mungseng – Tlogomulyo, Mungseng, Temanggung, Jawa Tengah.

Hasil dari penelitian ini adalah objek penelitian akan optimal apabila dimanfaatkan sebagai *Multifunction Hall* dengan NPV sebesar Rp 11.604.018.124,-, IRR sebesar 10,93%, PBP selama 6 tahun 7 bulan, PI sebesar 3,31, dan BCR sebesar 1,30.

Kata kunci : *Highest and Best Use*, Optimalisasi aset, Barang Milik Negara/Daerah, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, *Profitability Index*, *Benefit Cost Ratio*

ABSTRACT

Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central and Regional Governments is a regulation expected to create effective and efficient national resource allocation between central and regional governments. Regional governments are given the opportunity to be more independent in managing their fiscal policies to adapt to existing conditions, one of which is through other legitimate Local Own-Source Revenue. The Temanggung Regency Government is one of the regions that has implemented fiscal policies based on Law Number 1/2022. In 2022, Temanggung Regency was the only region among the five regencies/cities in the former Kedu Residency with the realization of other legitimate Local Own-Source Revenue below 100%. Therefore, this research is conducted to optimize Regional-Owned Assets in the form of vacant land to increase Local Own-Source Revenue through other legitimate Local Own-Source Revenue by selecting appropriate utilization alternatives.

This research uses descriptive qualitative methods and Highest and Best Use (HBU) analysis. The analytical tools used include legal analysis, physical analysis, financial analysis, and maximum productivity analysis. The financial analysis indicators used in this research are Net Present Value, Internal Rate of Return, Payback Period, Profitability Index, and Benefit-Cost Ratio. This research was conducted on a vacant land object covering an area of 8,806 m² located on Jalan Mungseng – Tlogomulyo, Mungseng, Temanggung, Central Java.

The results of this study show that the research object will be optimal if utilized as a Multifunction Hall with an NPV of Rp 11.604.018.124, an IRR of 10,93%, a PBP of 6 years and 7 months, a PI of 3,31, and a BCR of 1,30.

Keywords: *Highest and Best Use, Asset optimization, State/Regional-Owned Assets, Net Present Value, Internal Rate of Return, Payback Period, Profitability Index, Benefit-Cost Ratio*