

INTISARI

Ketersediaan Barang Milik Daerah (BMD) merupakan suatu potensi yang dapat dioptimalkan untuk menumbuhkan perekonomian apabila dikembangkan dengan baik. Tanah bekas SMA PGRI milik Pemerintah Kabupaten Bantul terletak di lokasi strategis yang merupakan jalur wisata, dan apabila dimanfaatkan dengan tepat dapat menjadi penggerak kegiatan ekonomi. Penelitian ini mengkaji pra kelayakan pembangunan *rest area* dengan kesesuaian aspek pasar, aspek legal, aspek teknis, aspek sosial ekonomi lingkungan, dan aspek kelayakan finansial, serta mengetahui strategi optimalisasi pengelolaan sebagai *rest area*. Kelayakan investasi dihitung dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Analisis SWOT dipakai untuk mengetahui rekomendasi strategi optimalisasi pengelolaan *rest area*. Pengembangan yang paling optimal adalah skenario 3 dengan fasilitas berupa *foodcourt*, *showroom* UMKM, toilet, mushola, ATM, dan tempat parkir. Diperoleh NPV sebesar Rp382.015.530, IRR 15,52%, dan *payback period* selama 4,35 tahun. Berdasarkan perhitungan disimpulkan bahwa rencana pembangunan *rest area* layak untuk dilakukan. Analisis SWOT menunjukkan posisi yang agresif dengan menerapkan strategi yang berfokus kepada kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunities*) agar untuk pengelolaan pemanfaatan aset sebagai *rest area* agar menjadi optimal.

Kata kunci: Analisis SWOT, Barang Milik Daerah, Pra Studi Kelayakan

ABSTRACT

The availability of Regional Government Assets (RGA) is a potential that can be optimized to stimulate the economy if developed properly. The land of the former PGRI High School owned by the Bantul Regency Government is located in a strategic area that is a tourist route, and if utilized appropriately, it can become a driver of economic activities. This study examines the pre-feasibility of developing a rest area by evaluating the suitability of market aspects, legal aspects, technical aspects, socio-economic and environmental aspects, and financial feasibility aspects, as well as identifying optimal management strategies for the rest area. Investment feasibility is calculated using the methods of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PP). A SWOT analysis is employed to determine recommendations for optimal management strategies of the rest area. The most optimal development is scenario 3, with facilities including a food court, MSME showroom, toilets, prayer room, ATM, and parking area. The results show an NPV of IDR 382,015,530, an IRR of 15.52%, and a payback period of 4.35 years. Based on these calculations, it is concluded that the rest area development plan is feasible. The SWOT analysis indicates an aggressive position by implementing strategies that focus on strengths and opportunities to optimize asset management as a rest area.

Keywords: Pre-Feasibility Study, Regional Government Assets, SWOT Analysis