

## INTISARI

PDIN Yogyakarta dibangun dengan tujuan untuk memudahkan dan memfasilitasi kegiatan bagi pelaku industri, khususnya Industri Kecil Menengah (IKM) di Yogyakarta. Pengelolaan PDIN dilakukan oleh UPT Logam Kota Yogyakarta yang berada di bawah naungan Dinas Perindustrian Koperasi dan Usaha Kecil Menengah (UKM) Kota Yogyakarta. Pengelolaan PDIN sampai saat ini dapat dikatakan belum optimal, frekuensi pengunjung yang masih rendah, tingkat hunian yang masih sangat rendah, *tenant* dan ruangan belum terisi, dan beberapa fasilitas ruangan yang belum lengkap, sehingga belum maksimal dalam melayani kebutuhan masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pengelolaan PDIN yang telah berjalan dan merumuskan strategi pengelolaan agar pemanfaatan dilakukan lebih optimal dan menentukan model dan jenis kerja sama operasional untuk kemudian dapat diterapkan di PDIN. Analisis data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer berupa hasil survei lapangan, penyebaran kuesioner, dan wawancara langsung dengan UPT Logam, Dinas Perindustrian Koperasi dan UKM, Penyewa di PDIN, dan beberapa IKM di Yogyakarta. Data sekunder berupa data publikasi yang bersumber dari BPS, Bank Indonesia, PHEI, Kementerian Perindustrian, dan data terkait. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis SWOT untuk merumuskan strategi pengelolaan dan analisis finansial yang terdiri dari NPV, IRR, *Payback Period*, dan Kerja Sama Operasional.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, secara finansial investasi terhadap Gedung PDIN Yogyakarta ini layak untuk dilakukan. Adapun NPV yang didapatkan bernilai positif yaitu sebesar Rp28.849.276.315, nilai IRR juga lebih besar dari *discount rate* (11,03%) yaitu sebesar 29,96%, dan *Payback Period* 3,89 tahun. Model yang paling menguntungkan bagi kedua belah pihak, pemerintah dan mitra adalah model 2 dengan jenis KSO pendaftaran HKI/merek dan pembuatan desain produk serta *prototype*. Hasil analisis SWOT yang diterapkan di masa mendatang adalah kombinasi antara berbagai strategi yaitu 1) strategi agresif 2) strategi diversifikasi 3) strategi *turn around* 4) strategi defensif.

**Kata kunci : PDIN Yogyakarta, Analisis SWOT, Analisis Kerja Sama Operasional, Strategi Optimalisasi Aset**

## ABSTRACT

*PDIN Yogyakarta was established to accommodate and facilitate activities for industry players, particularly Small and Medium Enterprises (SMEs) in Yogyakarta. The management of PDIN is handled by the Metal Technical Implementation Unit (UPT) of Yogyakarta City, which operates under the Department of Industry, Cooperatives, and Small and Medium Enterprises (UKM) of Yogyakarta City. Currently, the management of PDIN can be considered suboptimal, with low visitor frequency, very low occupancy rates, unfilled tenants and rooms, and several incomplete facilities, resulting in inadequate service to the community's needs. This research aims to evaluate the management of PDIN that has been implemented and to formulate management strategies for more optimal utilization and determine the model and type of operational cooperation which can then be implemented in PDIN. The analyzed data consists of primary and secondary data. Primary data includes field survey results, questionnaire distribution, and direct interviews with the UPT Metal, the Department of Industry, Cooperatives, and SMEs, renter tenants at PDIN, and several SME in Yogyakarta. Secondary data comprises published data sourced from BPS, Bank Indonesia, PHEI, the Ministry of Industry, and related data. The analysis conducted in this study employs SWOT analysis to formulate management strategies and financial analysis, which includes NPV, IRR, Payback Period, and Joint Operation.*

*Based on the analysis that has been done, financially, investment in the PDIN Yogyakarta Building is feasible. The NPV obtained is positive, with the number Rp28,849,276,315, the IRR value is also bigger than the discount interest rate (11.03%) which is 29.96%, and the Payback Period is 3.89 years. The most profitable model for both parties, the government and partners is model 2 with the type of joint operation is registration of IPR/brands and the creation of product designs and prototypes. The results of the SWOT analysis applied in the future are a combination of various strategies, namely 1) aggressive strategy 2) diversification strategy 3) turn around strategy 4) defensive strategy.*

**Keywords:** *PDIN Yogyakarta, SWOT Analysis, Joint Operation Analysis, Asset Optimization Strategy*