

INTISARI

Rumah dinas Universitas Gadjah Mada di Jalan Cik Ditiro, Yogyakarta, merupakan aset dengan lokasi strategis di kawasan komersial dan aksesibilitas tinggi. Aset ini memiliki luas tanah 712 m² dan luas bangunan 337 m², tetapi saat ini belum dimanfaatkan secara optimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan bisnis pengembangan rumah dinas tersebut menjadi *guest house* melalui kajian aspek hukum, pasar dan pemasaran, teknis, manajemen, keuangan, serta sosial ekonomi.

Penelitian ini menggunakan metode *mixed method*, mengombinasikan pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk memperoleh hasil yang lebih komprehensif. Data dikumpulkan melalui observasi lapangan dan wawancara mendalam. Analisis kelayakan dilakukan menggunakan berbagai indikator, seperti Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Benefit-Cost Ratio (BCR). Penelitian juga mengevaluasi potensi pasar, pengelolaan manajemen, rancangan teknis, serta dampak sosial ekonomi dari pengembangan aset.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa properti ini sesuai dengan regulasi zonasi sebagai kawasan perdagangan dan jasa, mendukung aktivitas komersial seperti penginapan. Analisis pasar menunjukkan permintaan akomodasi yang tinggi di kawasan tersebut, terutama dari wisatawan, keluarga pasien rumah sakit, dan pebisnis. Tiga skema pengembangan diajukan, dan dua di antaranya dinyatakan layak untuk dijalankan. Skema terbaik adalah skema dengan 12 kamar dan 3 ruang pertemuan, menghasilkan NPV sebesar Rp970.324.273, IRR 19,10%, dan Payback Period 8,88 tahun. Proyek ini juga diproyeksikan meningkatkan kontribusi ekonomi lokal melalui penciptaan lapangan kerja dan peluang bisnis bagi UMKM di sekitarnya.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengembangan *guest house* pada lokasi ini merupakan pilihan strategis yang memberikan keuntungan finansial jangka panjang bagi Universitas Gadjah Mada. Selain itu, pengembangan ini berpotensi memberikan manfaat sosial dan ekonomi yang signifikan bagi masyarakat sekitar, sehingga menjadikan proyek ini tidak hanya layak secara finansial tetapi juga berdampak positif secara sosial.

Kata Kunci: Studi Kelayakan Bisnis, Guest house, Universitas Gadjah Mada, Optimalisasi Aset, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, Analisis Finansial, Pengembangan Properti.

ABSTRACT

The official residence owned by Universitas Gadjah Mada (UGM) at Jalan Cik Ditiro, Yogyakarta, is a strategic asset located in a commercial area with excellent accessibility. This property, covering 712 m² of land and 337 m² of building space, is currently underutilized. This research aims to assess the feasibility of converting the property into a guest house by evaluating legal, market, technical, management, financial, and socio-economic aspects.

The study employed a mixed-method approach, combining quantitative and qualitative methods to provide a comprehensive analysis. Data were collected through field observations and in-depth interviews. Feasibility analysis was conducted using indicators such as Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), and Benefit-Cost Ratio (BCR). Additionally, the research examined market potential, management planning, technical design, and the socio-economic impact of the project.

The findings indicate that the property complies with zoning regulations as a commercial and service area, supporting activities such as lodging businesses. Market analysis reveals high demand for accommodations in the area, particularly from tourists, families of hospital patients, and business professionals. Three development schemes were proposed, with two deemed viable. The most favorable scheme includes 12 rooms and 3 meeting spaces, yielding an NPV of Rp970,324,273, an IRR of 19.10%, and a Payback Period of 8.88 years. The project is also projected to contribute to the local economy by creating job opportunities and supporting small and medium enterprises (SMEs) in the surrounding area.

This study concludes that developing a guest house at this location is a strategic investment that offers long-term financial benefits for Universitas Gadjah Mada. Moreover, it provides significant social and economic advantages to the surrounding community, making the project not only financially viable but also socially impactful.

Keywords: *Business Feasibility Study, Guest House, Universitas Gadjah Mada, Asset Optimization, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Financial Analysis, Property Development.*