

INTISARI

Penelitian ini menganalisis kelayakan pengembangan *foodcourt* multitenant pada aset *idle* milik LMAN di Jalan Sultan Agung dan Jalan Bintaran Kulon, Kota Yogyakarta, dengan pendekatan *Highest and Best Use* (HBU) menggunakan metode deskriptif studi kasus yang mencakup aspek hukum, pasar, fisik, teknis, sosial-lingkungan, dan keuangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aset secara legal sesuai untuk dikembangkan, memiliki potensi permintaan tinggi terutama dari kelompok usia 20–29 tahun, serta berada di lokasi strategis dengan risiko bencana rendah. Dari sisi finansial, skema 1 lantai menghasilkan NPV maksimal sebesar Rp1,65 miliar, tetapi tidak layak karena IRR hanya 5,30 persen sehingga berada di bawah tingkat diskonto. Skema 2 lantai dengan *basement* layak secara finansial dengan NPV maksimal sebesar Rp2,05 miliar, IRR 13,86 persen, BCR 1,79, dan *payback period* delapan tahun. Skema 2 lantai dengan *basement* dan *rooftop* memberikan hasil paling optimal dengan NPV maksimal sebesar Rp9,89 miliar, IRR 27,70 persen, BCR 3,66, serta *payback period* empat tahun sepuluh bulan. Dengan demikian, pembangunan multitenant *foodcourt* pada skema terakhir dinilai sebagai alternatif terbaik dalam mendukung optimalisasi aset negara secara berkelanjutan.

Kata Kunci : Studi Kelayakan, *Multitenant*, *Foodcourt*, Aset *Idle*, Optimalisasi Aset

ABSTRACT

This study analyzes the feasibility of developing a multitenant foodcourt on idle state-owned assets managed by LMAN, located on Sultan Agung Street and Bintaran Kulon Street in Yogyakarta, using the Highest and Best Use (HBU) approach with a descriptive case study method covering legal, market, physical, technical, socio-environmental, and financial aspects. The findings show that the asset is legally compliant with spatial regulations, has strong market potential particularly among the 20–29 age group, and is strategically located with low disaster risk. From the financial perspective, the one-story scheme generated a maximum NPV of IDR 1.65 billion but is not feasible as the IRR of 5.30 percent is below the discount rate. The two-story scheme with a basement is financially feasible with a maximum NPV of IDR 2.05 billion, an IRR of 13.86 percent, a BCR of 1.79, and a payback period of eight years. The two-story scheme with a basement and rooftop provides the most optimal outcome, achieving a maximum NPV of IDR 9.89 billion, an IRR of 27.70 percent, a BCR of 3.66, and a payback period of four years and ten months. Therefore, the development of a two-story multitenant foodcourt with a basement and rooftop is considered the best alternative to support the sustainable optimization of state assets.

Keywords: Feasibility study, Multitenant, Foodcourt, Idle Asset, Asset Optimization