UNIVERSITAS GADJAH MADA
OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET IDLE KAWASAN EKS BANGUNAN RUMAH DINAS PT KERETA API INDONESIA
(PERSERO) DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA DI JALAN PEMUDA, DESA TAMANAGUNG, KECAMATAN MUNTILAN,
KABUPATEN MAGELANG
Eka Prihatin, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI v
DAFTAR TABEL viii
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR LAMPIRAN xi
DAFTAR ISTILAH xii
INTISARI xiii
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 10
1.3 Tujuan Penelitian 11
1.4 Manfaat Penelitian 12
1.5 Kerangka Penelitian 13
BAB II 14
TINJAUAN PUSTAKA 14
2.1 Gambaran Umum 14
2.2.1 Optimalisasi Pemanfaatan Aset 18
2.2.2 Pemanfaatan Aset Bumn 21
2.2.3 Pemanfaatan Aset Komersial 26
2.3 Penelitian Terdahulu 28
BAB III 33
METODE PENELITIAN 33
3.1 Desain Penelitian 33
3.2 Jenis Dan Sumber Data 35
3.2.1 Jenis Data 35
3.2.2 Sumber Data 36
3.3 Teknik Pengumpulan Data 45
3.3.1 Wawancara 46
3.3.2 Inspeksi Lapangan 46

UNIVERSITAS GADJAH MADA
OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET IDLE KAWASAN EKS BANGUNAN RUMAH DINAS PT KERETA API INDONESIA
(PERSERO) DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA DI JALAN PEMUDA, DESA TAMANAGUNG, KECAMATAN MUNTILAN,
KABUPATEN MAGELANG
Eka Prihatin, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.3.3 Kuesioner 46
3.4 Teknik Analisis Data *Highest and Best Use* (HBU) 47
3.4.1 Analisis Peraturan atau Legalitas 47
3.4.2 Analisis Kelayakan Fisik 48
3.4.3 Teknik Analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 49
3.4.4 Analisis Keuangan 52
3.4.5 Analisis Maksimal Produktivitas 57
3.5 Teknik Analisis Data *Cost Benefit Analysis* (CBA) 57
3.5.1 Biaya Proyek 59
3.5.2 Manfaat Proyek 60
3.5.3 Komponen Dampak Sosial Ekonomi Masyarakat 62
3.5.4 Komponen Dampak Fiskal 63
3.5.5 Alat Ukur Kelayakan Finansial CBA 64
BAB IV 67
HASIL DAN PEMBAHASAN 67
4.1 Analisis Regional Kabupaten Magelang 67
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Magelang 67
4.1.2 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Magelang 69
4.1.3 PDRB Real Estat Kabupaten Magelang 70
4.2 Analisis *Highest and Best Use* (HBU) 71
4.2.1 Analisis Peraturan/Legalitas 71
4.2.2 Analisis Kelayakan Fisik 76
4.2.3 *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 80
4.2.4 Analisis Pasar 97
4.2.5 Analisis Finansial 101
4.2.6 Analisis Maksimal Produktivitas 125
4.3 Analisis *Cost Benefit Analysis* (CBA) 127
4.3.1 Cost Benefit Analysis Masyarakat 127
4.3.2 Cost Benefit Analysis PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 6 Yogyakarta 128
4.3.3 Cost Benefit Analysis Perspektif Fiskal 129
BAB V 133
KESIMPULAN DAN SARAN 133
5.1 Kesimpulan 133

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET IDLE KAWASAN EKS BANGUNAN RUMAH DINAS PT KERETA API INDONESIA
(PERSERO) DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA DI JALAN PEMUDA, DESA TAMANAGUNG, KECAMATAN MUNTILAN,
KABUPATEN MAGELANG**
Eka Prihatin, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

5.2 Saran 135
DAFTAR PUSTAKA 137
LAMPIRAN 142