UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Isi

Lembar Pengesahan ..... **ii**

Pernyataan Keaslian Karya Tulis ..... **iii**

Kata Pengantar ..... **iv**

Daftar Isi ..... **vi**

Daftar Tabel ..... **viii**

Daftar Gambar ..... **x**

Daftar Lampiran ..... **xi**

Daftar Singkatan ..... **ix**

Intisari ..... **x**

Abstract ..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Rumusan Masalah 8
1.3. Pertanyaan Penelitian 9
1.4. Tujuan Penelitian 9
1.5. Motivasi Penelitian 9
1.6. Manfaat Penelitian 10
1.7. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian 10
1.8. Sistemika Laporan Penelitian 11

BAB II LANDASAN TEORI 12

2.1. Tinjauan Pustaka 12
2.1.1. Pengertian Aset 12
2.1.2. Pengelolaan Aset Daerah 13
2.1.3. Tanah 15
2.2. Teori Highest and Best Use 17
2.2.1. Kriteria/Langkah Pengujian HBU 19
2.2.2. Analisis Pendekatan 22
2.3. Most Fitting Use 27

Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT
Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.4. Penelitian Terdahulu 29

BAB III METODE PENELITIAN 33
3.1. Desain Penelitian 33
3.2. Definisi Operasional 33
3.3. Populasi dan Sampel 34
3.4. Instrumen Penelitian 35
3.5. Teknik Pengumpulan Data 35
3.6. Teknik Analisis Data 36

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN 40
4.1. Gambaran Umum Kabupaten Sleman 40
4.1.1. Letak dan Kondisi Wilayah Kabupaten Sleman 40
4.1.2. Tinjauan Ekonomi 42
4.2. Analisis *Highest and Best Use* (HBU) 45
4.2.1. Analisis Produktivitas 45
4.2.2. Analisis Pasar 50
4.2.3. Analisis Kelayakan Keuangan 56
4.2.4. Uji HBU 70
4.2.5. *Analisis Most Suitable Use* (MSU) 71
4.2.6. *Analisis Community Benefit (CB)* 74
4.2.7. Analisis *Most Probable Use* (MPU) 75

BAB V 81
5.1. Simpulan 81
5.2. Saran 82
5.3. Keterbatasan Penelitian 83

Daftar Pustaka **..... 85**

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT
Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)**
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Bentuk pemanfaatan barang 13

Tabel 2.2 Perhitungan nilai wajar 25

Tabel 3.1 Data Penelitian 36

Tabel 4.1 Kontribusi Sektor Lapangan Usaha terhadap PDRB Kabupaten Sleman 43

Tabel 4.2 Aturan Pemanfaatan Ruang 47

Tabel 4.3 Hasil testing grade survei 50

Tabel 4.4 Jumlah akta nikah yang dikeluarkan Pemkab Sleman 2018 dan 2024 . 55

Tabel 4.5 Rincian Biaya Pembangunan Gedung Serbaguna 58

Tabel 4.6 Rincian Biaya Pembangunan Sentra Kuliner 59

Tabel 4.7 Rincian Biaya Pembangunan Sport Center 60

Tabel 4.8 Total Biaya Pembangunan Alternatif Pengembangan Properti 60

Tabel 4.9 Perhitungan Discount Rate dengan Metode Band of Investment. 61

Tabel 4.10 Analisis Kelayakan Keuangan Properti Gedung Serbaguna 62

Tabel 4.11 Analisis Kelayakan Keuangan Properti Pujasera 63

Tabel 4.12 Analisis Kelayakan Keuangan Properti Gedung Olahraga 64

Tabel 4.13 Analisis Kelayakan Keuangan 66

Tabel 4.14 Tabel Analisis Uji Sensitivitas skenario pesimis (Worst Scenario).... 67

Tabel 4.15 Tabel Analisis Uji Sensitivitas skenario normal (Base Scenario)..... 68

Tabel 4.16 Tabel Analisis Uji Sensitivitas skenario optimis (Best Scenario)..... 69

Tabel 4.17 Tabel Uji HBU 70

Tabel 4.18 Rating Kesesuaian Atribut Lahan 72

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 4.19 Pembobotan Kriteria pengelolaan lahan 74

Tabel 4.20 Nilai Tambah Bagi Masyarakat 75

Tabel 4.21 Analisis Most Probable Use (MPU)..... 77

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Peta Lokasi Lahan Kosong 6

Gambar 1.2 Peta Lokasi Lahan Kosong 6

Gambar 1.3 Kondisi Lahan Kosong 7

Gambar 2.1 Langkah Pengujian Highest Best and Use 19

Gambar 2.2 Proses Analisis Most Fitting Use (MFU) 28

Gambar 4.1 Peta Administratif Kabupaten Sleman 41

Gambar 4.2 Laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sleman 42

Gambar 4.3 PDRB per Kapita Kabupaten Sleman 45

Gambar 4.4 Peta zonasi lokasi tanah 46

Gambar 4.5 Bentuk Objek Penelitian 47

Gambar 4.6 Pertumbuhan sektor lapangan usaha Kabupaten Sleman tahun 2021-2023 51

Gambar 4.7 Rata-rata pengeluaran makanan perkapita per bulan Kabupaten Sleman 2018-2022 52

Gambar 4.8 Persentase Pengeluaran Makanan Per Kapita Per Bulan Menurut Sub Kelompok Makanan Kabupaten Sleman 2018-2022 52

Gambar 4.9 Jumlah Kafe dan Restoran di Kabupaten Sleman 2020-2022 53

Gambar 4.10 Piramida Penduduk Kabupaten Sleman Tahun 2021 54

Gambar 4.11 Siteplan Gedung Serbaguna 57

Gambar 4.12 Siteplan Pujasera 58

Gambar 4.13 Siteplan Gedung Olahraga 59

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT
Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)**
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Lampiran

Lampiran 1: Dokumentasi Aset 87

Lampiran 2: kuesioner Penelitian HBU 88

Lampiran 3: Kuesioner Penelitian MFU 91

Lampiran 4: Hasil Kuesioner HBU 84

Lampiran 5: Hasil Kuesioner MFU 85

Lampiran 6 Site Plan Pengembangan Gedung Serbaguna 86

Lampiran 7: Site Plan Pengembangan Sentra Kuliner (Pujasera) 87

Lampiran 8: Site Plan Pengembangan Gedung Olahraga 88

Lampiran 9: DCF Gedung Serbaguna 89

Lampiran 10: DCF Pujasera 90

Lampiran 11: DCF Gedung Olahraga 91

Lampiran 12: BTB MAPPI 2026 92

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Optimalisasi Aset Tetap Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Studi pada Aset Tetap di Jl. KRT
Pringgodiningrat Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman)**
Ikrar Persada B. Tjaru, Prof. Dr. Wakhid Slamet Ciptono, M.B.A., M.P.M., M.P.U., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Singkatan

PAD : Pendapatan Asli Daerah

BTB MAPPI : Biaya Teknis Bangunan Masyarakat Profesi Peniliai Indonesia

HBU : *Highest and Best Use*

MPU : *Most Probable Use*

MFU : *Most fitting Use*

IRR : *Internal Rate of Return*

KDB : Koefisien Dasar Bangunan

KDH : Koefisien Dasar Hijau

KLB : Koefisien Lantai Bangunan

NPV : *Net Present Value*

PBP : *Payback Period*

PDRB : Produk Domestik Regional Bruto

RTRW : Rencana Tata Ruang Wilayah

PI : *Profitability Index*