

## INTISARI

Penelitian ini dilakukan terhadap aset Pemerintah Kota Surabaya berupa lahan kosong seluas 10.225 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kali Kundang, Kelurahan Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penggunaan yang paling optimal untuk aset Pemkot tersebut menggunakan analisis penggunaan terbaik dan tertinggi. Analisis ini meliputi uji aspek fisik, aspek hukum, kelayakan finansial dilihat dari indikator *net present value*, *internal rate of return*, *payback period*, dan *profitability index*, dan menghasilkan produktivitas maksimum. Dalam proses analisis, akan dilakukan riset pasar dan pengumpulan data mengenai interaksi permintaan dan penawaran pasar terhadap alternatif yang diusulkan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer yang didapatkan dengan menyebarkan kuesioner dan wawancara secara langsung kepada masyarakat sekitar dan Pemkot Surabaya. Selain itu, dilakukan observasi untuk mendapatkan data mengenai karakteristik fisik lahan. Data sekunder didapatkan dari publikasi dan hasil riset instansi-instansi terkait untuk mendukung analisis, seperti publikasi BPS, riset Bank Indonesia.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, terdapat dua alternatif penggunaan yang secara fisik memungkinkan, secara hukum diizinkan dan layak secara finansial, yaitu penggunaan pasar dan penggunaan kompleks ruko. Namun, alternatif yang menghasilkan produktivitas tertinggi, dilihat dari nilai tanah setelah dikembangkan, maka alternatif kompleks ruko merupakan penggunaan terbaik dan tertinggi dari lahan tersebut dengan nilai lahan sebesar Rp27.505.839.066 atau sekitar Rp2.690.058 per m<sup>2</sup>.

**Kata Kunci:** Analisis Pasar, Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, *Discounted Cash Flow*, Nilai Tanah, Optimalisasi Aset Daerah.

## ***ABSTRACT***

This research was conducted on the vacant land that belongs to the Government of Surabaya Municipal, located at Jalan Kali Kundang, the District of Sukomanunggal. The purpose of this research is to find out the most optimal use for the municipal assets using the highest and best-use analysis. This analysis considering four aspects: physical aspects that are seen from the characteristics of the land, legal aspects based on applicable building regulations, financial feasibility seen from the indicator of net present value, internal rate of return, payback period, and profitability index, last, choose usage that results in maximum productivity. In the analysis process, market research will be carried out and data collection regarding the interaction of market demand and supply for the proposed alternatives.

The data used in this study including primary and secondary data. Primary data obtained by distributing questionnaires along with direct interview with the local societies and Surabaya City Government. In addition, observations were made to obtain data regarding the physical characteristics of the land. Secondary data obtained by literature study, publications and research from related institutions to support analysis, such as BPS's publications, the research of Bank Indonesia.

The analysis carried out two alternatives that are physically possible, legally permitted and financially feasible, the use of public markets and the use of shophouse. However, the alternative that produces the highest productivity, based on the land value after it has been developed, that is the use of shophouse with the total amount of Rp27.505.839.066 or Rp2.690.058 per sq meter.

**Keywords:** Market Analysis, Highest and Best Use Analysis, Discounted Cash Flow, Land Value, Asset Optimization.