

## INTISARI

Penelitian ini merupakan salah satu cara untuk mengoptimalkan aset tetap di Dusun Nganggrung, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Aset tetap yang diteliti berupa lahan seluas 1225 m<sup>2</sup> yang di atasnya telah berdiri satu bangunan permanen dan semi permanen, serta lahan *idle* seluas 542,5 m<sup>2</sup>. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penggunaan yang paling optimal pada lahan *idle* aset menggunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU).

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini antara lain analisis kelayakan faktor fisik, analisis kelayakan peraturan, analisis kelayakan finansial dan analisis produktivitas maksimum menggunakan *Net Present Value* (NPV), *Return of Investment* (ROI), *Payback Period* (PBP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai indikatornya untuk menghasilkan produktivitas yang maksimum. Dalam analisis pasar akan dilakukan analisis permintaan dan penawaran terhadap alternatif penggunaan yang diusulkan.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan oleh peneliti, terdapat 2 alternatif pengembangan yang merupakan penggunaan sementara (*interm use*). Penggunaan sementara tersebut adalah pengembangan rumah sederhana dan rumah kost. Namun, alternatif yang secara fisik dimungkinkan, secara peraturan diizinkan, layak secara keuangan, produktivitas maksimum serta analisis pasar adalah pengembangan rumah sederhana. Selain itu, rumah sederhana juga merupakan penggunaan properti yang paling diterima oleh masyarakat di sekitar aset berdasarkan analisis *Most Fitting Use* (MFU). Dari hasil perhitungan analisis pasar yang telah dilakukan oleh Penulis menghasilkan nilai tanah sebesar Rp1.460.000/m<sup>2</sup>.

Kata Kunci: Optimalisasi Aset Tetap, *Highest And Best Use*, *Most Fitting Use*, Analisis Pasar, Nilai Tanah.

## ABSTRACT

Highest and Best Use research is one of the way to optimize assests. Asset that used as research object are located in Dusun Nganggrung, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. It's under 1225 square meter that has a permanent building and semi permanent buildings above, and also an *idle* land under 542,5 square meter. The study aims is to determine the most optimal use of idle land assets using Highest and Best Use (HBU) analysis.

In this study, analysis that used are feasibility analysis of physical factors, feasibility analysis of regulation, and feasibility analysis of financial. Some indicators such as Net Present Value (NPV), Return of Investment (ROI), Payback Period (PBP), Benefit Cost Ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR) used to produce maximum productivity. Market analysis will be carried the analiysis of demand and supply for the most recommended alternative usage.

Based on analysis result, there are 2 alternatives developments as interm use. The interm use are simple house and boarding house. However, alternatives that are physically possible, legaly permissible, financial feasible, have maximum productivity and based on market analysis is development of simple house. Beside that, a simple house is also the most accepted property usage by community around asset based on Most Fitting Use (MFU) analysis. The calculation result of market analysis that has been carried are produced the value of land Rp1.460.000 per square meter.

Keyword: Optimizing Asset, Highest and Best Use, Most Fitting Use, Market Analysis, Land Value