

INTISARI

Dalam upaya dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), salah satu upaya yang dapat ditempuh adalah melalui optimalisasi aset dengan cara memanfaatkan aset milik pemerintah daerah yang selama ini terabaikan. Diharapkan dengan adanya pemanfaatan aset tersebut selain dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui pajak dan retribusi, pemanfaatan lahan ini memiliki dampak ganda berupa pengembangan wilayah, baik secara ekonomi dan sosial yang gilirannya akan dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat di sekitar. Sebagai objek penelitian, dipilihlah lahan milik pemerintah daerah yang berada di RT:06, RW:02, Desa Pandean, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan alasan bahwa objek tersebut berada di kawasan yang sangat strategis dan sangat mungkin untuk berkembang karena kawasan tersebut telah didukung dengan lengkapnya fasilitas dan infrastruktur penunjang, serta aksesibilitas yang sangat mudah.

Dalam analisis pengembangan lahan, maka metode analisis *Highest and Best Use, Most Fitting Use* dan analisis *Strengths, Problems, Opportunities and Threats* digunakan sebagai alat analisis dalam menganalisis berbagai aspek dalam pengembangan lahan. Dalam analisis HBU dapat dilihat dari beberapa perspektif, seperti kelayakan secara fisik, legal, keuangan dan kemampuan dalam menghasilkan pendapatan yang optimal. Untuk analisis MFU dipertimbangkan berbagai faktor, yaitu dari faktor pengembang atau pemilik lahan, faktor penduduk sekitar dan lingkungan dengan menggunakan analisis *Community Benefits*, serta menganalisis dengan melihat faktor-faktor eksternal dan internal yang terkait dengan lahan tersebut dengan menggunakan analisis SPOT. Dalam penelitian ini, penulis melakukan analisis berdasarkan pada data yang diperoleh, baik berupa data primer ataupun data sekunder. Data primer diperoleh dengan metode wawancara terstruktur dan observasi lapangan seperti kondisi objek penelitian, baik berupa kondisi fisik, legalitas, serta alternatif pemilihan rencana pengembangan. Untuk data sekunder bersumber dari Laporan Pertanggungjawaban Bupati Trenggalek tahun 2012-2016, Trenggalek Dalam Angka serta beberapa sumber lainnya.

Berdasarkan pada analisis pasar, maka diambil tiga alternatif usulan bentuk pengembangan lahan tersebut, yaitu *rest area, sport center* dan *pujasera*. Ketiga alternatif ini dirasa patut menjadi pertimbangan, karena sesuai secara fisik dan legal, sehingga layak untuk dilakukan analisis tahap selanjutnya, yaitu analisis finansial. Berdasarkan hasil analisis kelayakan secara finansial melalui analisis *Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index, Rate Benefit Cash Ratio* dan nilai akhir properti, maka disimpulkan alternatif *sport center* sebagai alternatif tertinggi dan terbaik. Berdasarkan pada analisis *Most Fitting Use* dengan mempertimbangkan aspek *Community Benefits* dan melalui serangkaian analisis faktor kesesuaian tapak, maka diperoleh alternatif *sport center* sebagai alternatif paling sesuai untuk dikembangkan dibandingkan dengan kedua alternatif lainnya.

Kata Kunci: Optimalisasi Aset, Pendapatan Asli Daerah, *Highest and Best Use, Most Fitting Use*

ABSTRACT

In an effort to increase Regional Original Revenue, one of the efforts that can be taken is through asset optimization by utilizing regional government assets that have been neglected. It is expected that with the use of these assets in addition to increasing Regional Original Income through taxes and retribution, this land use has a follow-up impact in the form of regional development, both economically and socially which in turn will have an impact on improving the living standards of the surrounding communities. As the object of research, the local government land in RT: 06, RW: 02, Pandean Village, Durenan Subdistrict, Trenggalek District was chosen, arguing that the object was in a very strategic area and was very likely to develop because the area was supported with complete supporting facilities and infrastructure, and very easy accessibility.

In the analysis of land development, the Highest and Best Use, Most Fitting Use and Strengths, Problems, Opportunities and Threats analysis methods are used as analytical tools in analyzing various aspects of land development. In the HBU analysis can be seen from several perspectives, such as physical, legal, financial feasibility and ability to generate optimal income. For MFU analysis, various factors are considered, namely from the developer factor or the land owner, the factors of the surrounding population and the environment by using Community Benefits analysis, as well as analyzing the external and internal factors associated with the land using SPOT analysis.

In this study, the authors conducted an analysis based on the data obtained, either in the form of primary data or secondary data. Primary data is obtained by structured interview methods and field observations such as the condition of the research object, both in the form of physical conditions, legality, and alternative selection of development plans. While secondary data comes from the Trenggalek Regent's Accountability Report for 2012-2016, Trenggalek Dalam Angka and several other sources.

Based on market analysis, three alternative proposals for the form of land development were taken, namely the rest area, sports center and food court. These three alternatives are considered appropriate to be considered, because they are physically and legally appropriate, so that they are worthy of the next stage of analysis, namely financial analysis. Based on the results of the financial feasibility analysis through the analysis of Net Present Value, Internal Rate of Return, Proficiency Index, Rate Benefit Cash Ratio and the final value of the property, it is concluded that the sport center alternative is the highest and best alternative. Based on the analysis of the Most Fitting Use by considering the Community Benefits aspects and through a series of site suitability factor analysis, an alternative sport center was obtained as the most suitable alternative to be developed compared to the other two alternatives.

Keywords: Asset Optimization, Regional Original Revenue, Highest and Best Use, Most Fitting Use.