

## INTISARI

Penelitian ini tentang optimalisasi aset milik Pemda D.I. Yogyakarta berupa lahan yang disewa dan dijadikan tempat parkir oleh P.T. Angkasa Pura I (Persero). Analisis yang digunakan adalah analisis tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*). Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penggunaan tertinggi dan terbaik aset Pemda D.I. Yogyakarta berupa lahan parkir Bandara Adisutjipto. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kelayakan fisik, analisis peraturan/regulasi, analisis pasar, perspektif masyarakat terhadap usulan properti, dan analisis keuangan serta analisis skenario yang dilakukan dengan mengubah beberapa variabel kunci, yaitu tingkat inflasi, tingkat hunian, harga sewa toko dan biaya pembangunan.

Alternatif properti yang ditawarkan adalah komplek pertokoan, komplek perkantoran, gedung pertemuan dan gedung olahraga. Berdasarkan analisis yang dilakukan, alternatif properti yang dipilih adalah komplek pertokoan. Nilai properti pada saat penilaian adalah sebesar Rp345.893.000.000,00. Analisis kelayakan investasi menghasilkan kesimpulan layak berdasarkan kriteria *Net Present Value* (NPV), *Return on Investment* (ROI), *Payback Period* (PBP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR).

**Kata Kunci:** optimalisasi aset, analisis tertinggi dan terbaik, penilaian properti, kelayakan investasi

### ***ABSTRACT***

This research is about optimization of assets owned by Special Region of Yogyakarta in form of land rented and used as a parking lot by PT. Angkasa Pura I (Persero). The analysis used is the highest and best use analysis (Highest and Best Use). This research aims to identify the highest and best use of assets owned by Special Region of Yogyakarta which is Adisutjipto Airport parking lot. Data analysis methods used are physical feasibility analysis, regulatory analysis, market analysis, community perspectives on property proposals, and financial analysis. Also scenario analysis is done by changing some key variables, namely inflation rate, occupancy rate, store rental price dan development costs.

Alternative properties offered are shopping complex, office complex, meeting hall and sports hall. Based on the analysis conducted, alternative property selected is a shopping complex. The value of the property at the time of valuation is Rp345.893.000.000,00. Investment feasibility analysis yields a worthy conclusion based on Net Present Value (NPV), Return on Investment (ROI), Payback Period (PBP), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR) criteria.

**Keywords:** asset optimization, highest and best use analysis, property appraisal, investment feasibility

”