

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik atas lahan bekas subterminal Rejowinangun milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang terletak di Jalan Rejowinangun Nomor 17 Yogyakarta. Analisis *highest and best use* dalam penelitian ini meliputi analisis produktivitas properti, analisis pasar dan analisis kelayakan keuangan dan investasi. Analisis produktivitas properti meliputi aspek fisik dan lokasi lahan serta aspek legalitas dan regulasi sehingga diperoleh beberapa alternatif penggunaan yang memungkinkan. Selanjutnya dilakukan analisis pasar yang meliputi analisis permintaan dan penawaran. Terakhir, dilakukan analisis kelayakan keuangan dan investasi untuk setiap alternatif penggunaan.

Data yang dianalisis dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan observasi. Metode wawancara dilakukan dengan menggunakan kuesioner sebagai bahan acuan wawancara. Metode pengambilan sampel adalah *purposive sampling*. Selain itu, observasi langsung diterapkan untuk mengamati kondisi fisik berupa bentuk dan kondisi lahan, topografi, utilitas, lingkungan di sekitar objek penelitian serta data pasar properti. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur yang mendukung analisis dalam penelitian. Data diperoleh dari Badan Pusat Statistik, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Bangunan Gedung dan Aset Daerah, Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah, Bagian Perekonomian Pengembangan Pendapatan Asli Daerah dan Kerjasama (P3ADK), serta instansi lain yang terkait dengan penelitian ini.

Berdasarkan hasil analisis produktivitas properti diperoleh dua alternatif penggunaan yang memungkinkan yaitu sentra kuliner dan ruko. Setelah dilakukan analisis kelayakan keuangan dan investasi dengan menggunakan indikator *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Payback Period (PBP)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan rekonsiliasi nilai maka penggunaan tertinggi dan terbaik yang paling memungkinkan adalah ruko.

Kata-kata kunci: *Highest and Best Use*, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Lahan Bekas Subterminal Rejowinangun, Aset Pemerintah Kota Yogyakarta

## ABSTRACT

This research aims to determine the highest and best use of land ex-subterminal Rejowinangun owned by the Government of Yogyakarta City, located in Jalan Rejowinangun No. 17 Yogyakarta. Highest and best use analysis in this research included the analysis of the productivity of the property, market analysis and financial feasibility analysis and investment. Property productivity analysis consist of physical and location aspects of the land as well as legality and regulation aspects in order to obtain some alternative use allows. Next step analysis includes analysis of market demand and supply. Lastly, financial feasibility analysis and investment for each alternative use.

The data analyzed in this research consisted of primary data and secondary data. Primary data is data obtained directly through interviews and observations. Method interviews were conducted using a questionnaire as a reference of the interview. The sampling method is purposive sampling. Moreover, direct observation applied to observe the physical conditions such as the shape and condition of land, topography, utilities, the environment around the object of study and the data on the property market. Secondary data were obtained through literature study that support the analysis in this research. Data were obtained from the Badan Pusat Statistik, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Bangunan Gedung dan Aset Daerah, Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah, Bagian Perekonomian Pengembangan Pendapatan Asli Daerah dan Kerjasama (P3ADK), and other government institutions related to the research.

Based on the analysis of productivity of property obtained two alternatives, namely the use of which allows are the culinary center and shophouse. After analyzing the financial feasibility and investment by using indicators Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Payback Period (PBP), Internal Rate of Return (IRR), and reconciliation of the value, the most likely of the highest and best use is the shop house.

**Keywords:** Highest and Best Use, Land of ex-Subterminal Rejowinangun, Yogyakarta Government's Asset