

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan penggunaan optimal pada lahan kosong milik Desa Catur Tunggal dengan metode analisis penggunaan tertinggi dan terbaik. Berdasarkan aspek fisik, hukum, keuangan dan penggunaan, tanah seluas 4.000 m² yang terletak di Jalan Gambir ini mampu memberikan nilai serta keuntungan yang optimal karena berada di kawasan komersial. Data penelitian yang dianalisis terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pendapatan, sewa dan pengeluaran yang diajukan sebagai alternatif penggunaan, diperoleh dengan bentuk observasi properti sejenis. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan dari situs *damodaran.com*. Data fisik yang meliputi luas lahan, bentuk lahan, lingkungan sekitar dan lain-lain diperoleh melalui observasi langsung.

Beberapa alternatif pemanfaatan lahan yang dapat digunakan untuk lahan kosong tersebut antara lain pertokoan, swalayan dan indekos. Hasil analisis dengan menggunakan perhitungan aliran kas (*discounted cash flow*) selama 20 tahun memberikan hasil bahwa alternatif penggunaan dengan pemanfaatan tertinggi dan terbaik untuk lahan kosong milik Desa Caturtunggal Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman adalah pertokoan, dengan NPV sebesar Rp17.591.775.818, IRR sebesar 37 persen, PBP selama 5 tahun dan PI sebesar 3,84. Nilai tanah sesudah pengembangan pertokoan sebesar Rp4.397.943/m².

Kata kunci: Optimalisasi, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Properti Komersial, Nilai Tanah Setelah Pengembangan, Perhitungan Aliran Kas.

ABSTRACT

This research aims to analyze the highest and the best use of vacant land owned by Caturtunggal village. Based on physical, legal, financial, and land use aspects, the 4000 m² land is able to give optimum value and profit as it is located in a commercial region. Research data consist of primary data and secondary data. Primary data includes revenues, rents, and expenses submitted as alternative land use, obtained by observing similar properties. Secondary data were obtained from Central Bureau of Statistics and damodaran.com. Physical data includes land area, landform, surrounding environment, and others were obtained from direct observation.

Several alternatives of land uses for the vacant land are shopping area, supermarkets, and boarding houses. Analysis result using discounted cash flow in the course of years shows that the highest and the best alternative use for the vacant land owned by Caturtunggal village are shopping area with the NPV of Rp17.591.775.818, IRR of 37%, PBP for 5 years, and PI of 3,84. The value of the land after the development of shopping are is Rp4.397.943/m²

Keywords: highest and best use, commercial property, land value after development, the calculation of discounted cash flow.