

INTISARI

Optimalisasi lahan kosong dengan menggunakan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik yang terletak di Jalan Cipaot Lingkar Selatan, Desa Kalitimbang, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon dengan luas tanah objek seluas 15.190 m² yang berada dikawasan komersial yang sedang berkembang berdasarkan aspek fisik, hukum, keuangan dan penggunaan keuntungan yang mampu memberikan nilai serta keuntungan yang optimal di kawasan komersial. Data penelitian yang dianalisis terdiri dari data primer dan data skunder. Data primer meliputi data pendapatan, sewa dan pengeluaran yang diajukan sebagai alternatif penggunaan, diperoleh dengan cara observasi properti sejenis, sedangkan data fisik yang meliputi luas lahan, bentuk lahan, lingkungan sekitar dan lain-lain di peroleh dengan cara observasi langsung. Data skunder di peroleh dari Badan Pusat Statistik dan dari situs *damodaran.com*.

Hasil penelitian ini memberikan beberapa opsi alternatif pemanfaat lahan yang digunakan yaitu hotel, mall dan perumahan *mixuse*. Alternatif properti yang dapat memberikan pemanfaatan tertinggi dan terbaik pada lahan kosong yang terletak di Jalan Cipaot Lingkar Selatan, Desa Kalitimbang, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon dengan luas tanah objek seluas 15.190 m² yaitu hotel dengan menggunakan perhitungan aliran kas (*discounted cash flow*) selama 15 tahun dengan NPV sebesar Rp284.943.987.305, IRR sebesar 28 persen, PBP selama 3 tahun 1 bulan dan PI sebesar 3,10. Nilai tanah sesudah pengembangan hotel sebesar Rp18.758.656/m².

Kata Kunci: Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Properti komersial.

ABSTRACT

Optimization of vacant land using the highest and best use analysis located at Jalan Cipaot Lingkar Selatan, Desa Kalitimbang, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, a 15.190 m² land area. Which is in the developing commercial area. This study based on physical, legal, financial and profit utilization aspects. Able to provide value and optimal advantage in the commercial area. The research data is analyzed consist of primary data income, rent and expenditure data proposed as an alternative use, obtained by observation of property, while data covering land area, landform, environment and others obtained by direct observation. Secondary data obtained from Central Statistics Agency and from damodaran.com.

The results of this study provide several alternative options for the use of land used, namely hotels, malls and housing mixes. Alternative properties that can provide the highest and best utilization on vacant land located on Jalan Cipaot Lingkar Selatan, Kalitimbang Village, Cibeber Subdistrict, Cilegon City with an area of 15,190 m² of land that is a hotel using discounted cash flow for 15 years with NPV of Rp284.943.987.305, IRR of 28 percent, PBP for 3 years 1 month and PI of 3.10. The value of land after hotel development amounted to Rp18.758.656/m².

Keywords: Highest and Best Use, Commercial Property