

Intisari

Sektor properti merupakan sektor yang menjadi salah satu target investasi yang diminati oleh para investor. Para investor membangun properti pada lahan-lahan yang memiliki potensi laba yang besar. Pengembangan tersebut umumnya mencakup properti komersial dan residensial beserta fasilitasnya.

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu wilayah di Indonesia yang merupakan daerah istimewa. Daerah Istimewa Yogyakarta sangat dikenal kemajuannya di dalam bidang pariwisata, hal ini mendorong tumbuhnya sektor properti di Daerah Istimewa Yogyakarta. Terdapat lahan kosong di Daerah Istimewa Yogyakarta yang dapat dikembangkan menjadi suatu pengembangan properti yang dapat menghasilkan keuntungan maksimal terletak di Jalan Magelang. Lahan kosong tersebut merupakan lahan milik PT ABC.

PT ABC sedang menunjuk konsultan untuk melakukan pekerjaan penilaian atas lahan tersebut dan pemilik lahan ingin mengetahui pengembangan yang dapat menghasilkan keuntungan maksimal di atas lahan tersebut. Oleh karena itu dibutuhkan studi untuk mendapatkan nilai wajar dari lahan tersebut dengan metode "*highest and best use*" atau penggunaan tertinggi dan terbaik.

Penelitian ini menganalisis pengembangan properti apa yang dapat berpotensi menghasilkan keuntungan maksimum bagi pemilik lahan dan dapat menghasilkan menjadi nilai wajar dengan metode penggunaan tertinggi dan terbaik "*highest and best use*". Pengembangan properti *mall* memberikan keuntungan maksimum bagi PT ABC dengan NPV sebesar Rp219.942.279.109,- dan *payback period* selama 8 tahun proyeksi.

Kata kunci: Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, *Highest and Best Use*, Properti, Real Estat, Pengembangan Lahan, Analisis Pasar Properti, Analisis Kelayakan Keuangan Properti.

Abstract

Property sector is a desirable sector for investor for an investment alternative. Investors have been developing properties on lands. The development in general is embracing commercial and residential property include its facility.

Special Region of Yogyakarta is one of special region in Indonesia. Special Region of Yogyakarta is well known for its tourism, it will encouraged the growth of property sector. A vacant land which can be developed as a property development, is existed in Special Region of Yogyakarta and it is a PT ABC's asset.

Currently PT ABC is appointing a consultant to carry out a valuation assignment of the vacant land and the owner of the land is eager to know the development that is the most profitable for investment. Considering of that, Highest and Best Use study is needed to produce the fair value of the land.

This research is purposed to know the development that are producing the highest profit for the owner and fair value by the highest and best use method.

The development of the mall is the development bearing the highest profit for PT ABC with an NPV of about Rp219,942,279,109,- and the payback period is 10 years of cash flow projection.

Keywords: Highest and Best Use, Highest and Best Use, Property, Real Estate, Land Development, Property Market Study, Property Financial Feasibility Analysis.