

## Intisari

Penelitian ini bertujuan melakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) dengan menekankan pada penggunaan paling mungkin dan optimal dari suatu aset yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diizinkan, layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi. Selain itu, penelitian ini bertujuan menghitung seberapa besar *opportunity cost* terhadap pengembangan lahan berdasarkan analisis HBU. Objek penelitian adalah lahan kosong seluas 4.140 m<sup>2</sup> milik Pemerintah Kabupaten Tojo Una-Una di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Dondo Barat, Kecamatan Ratolindo.

Metode analisis HBU meliputi analisis produktivitas, analisis pasar dan analisis kelayakan keuangan dan investasi. Data yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil observasi, penyebaran kuesioner serta wawancara langsung kepada masyarakat di sekitar objek penelitian dan Pegawai Pemerintah Daerah Tojo Una-Una. Data sekunder diperoleh dari data publikasi serta dari instansi-instansi antara lain BPS, DPKAD, Bapenda, Dinas PUPR, Sekretariat Daerah dan instansi lain yang terkait dengan penelitian. Metode analisis produktivitas menguji aspek fisik, hukum dan lokasi, analisis pasar untuk melihat interaksi penawaran dan permintaan serta analisis kelayakan keuangan dan investasi yang menguji kelayakan alternatif pengembangan dengan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, (PBP) dan *Profitability Index* (PI).

Berdasarkan analisis produktivitas properti, diperoleh dua alternatif pengembangan lahan yang memungkinkan yaitu pengembangan toko dan ruko. Pengembangan paling optimal yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diizinkan, layak secara finansial serta menghasilkan nilai tertinggi pada lahan milik Pemerintah Daerah Tojo Una-Una adalah pengembangan lahan untuk pembangunan toko. Nilai *opportunity cost* pengembangan lahan untuk pembangunan toko berdasarkan tabel perhitungan NPV sebesar Rp84.823.672.000,- dan nilai *opportunity cost* pengembangan lahan untuk pembangunan ruko sebesar Rp137.136.988.000,-

Kata kunci: HBU, *oportunity cost*, optimalisasi, Aset Pemda, Analisis Produktivitas

### *Abstrack*

This study aims to conduct Highest and Best Use (HBU) analysis focusing on the most possible and optimal use of an asset that is physically possible, legally permitted, financially feasible and produces the highest value. In addition, this research was also intended to find out the opportunity cost value vacant land uses HBU analysis. The object of the research is a vacant land of 4,140 m<sup>2</sup> owned by the Government of Tojo Una-Una on Ahmad Yani Street, West Dondo Village, Ratolindo District.

The HBU analysis method includes productivity analysis, market analysis and financial and investment feasibility analysis. The data analyzed consists of primary data and secondary data. Primary data is obtained from the results of observation, distribution of questionnaires and direct interviews with the community around the object of research and Tojo Una-Una Government Staff. Secondary data was obtained from publication data as well as from agencies including BPS, DPKAD, Bapenda, PUPR Office, Regional Secretariat and other agencies related to research. Productivity analysis methods examine physical, legal and location aspects, market analysis to see supply and demand interactions and financial and investment feasibility analyzes that test the feasibility of development alternatives with indicators of net present value, internal rate of return, payback period, and profitability index.

Based on an analysis of property productivity, two possible land development alternatives are the development of shops and shop houses. The most optimal development that is physically possible, legally permitted, financially feasible and produces the highest value on land owned by the Regional Government of Tojo Una-Una is the development of land for the construction of the Shop. The value of opportunity cost for developing land for shop construction is based on the NPV calculation table of IDR 84,823,672,000,- and the opportunity cost of land development for the construction of shophouse is IDR 137,136,988,000,-.

**Keywords:** HBU, Oportunity Cost, Optimization, Government Asset, Productivity Analysis