

Intisari

Penelitian ini merupakan salah satu cara untuk mengoptimalkan aset tetap di Desa Belang-Belang, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Aset tetap yang diteliti berupa lahan seluas 940m². Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penggunaan yang paling optimal pada lahan kosong menggunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU).

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini antara lain analisis kelayakan faktor fisik, analisis kelayakan peraturan, analisis kelayakan finansial dan analisis produktivitas maksimum, menggunakan *Net Present Value* (NPV), *Return of Investment* (ROI), *PayBack Period* (PBP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai indikatornya untuk menghasilkan produktivitas yang maksimum. Dalam analisis pasar akan dilakukan analisis permintaan dan penawaran terhadap alternatif penggunaan yang diusulkan.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan oleh peneliti, terdapat 2 alternatif pengembangan yang merupakan penggunaan sementara (*interm use*). Penggunaan sementara tersebut adalah pengembangan ruko dan gudang. Namun, alternatif yang secara fisik dimungkinkan, secara peraturan diizinkan, layak secara keuangan, produktivitas maksimum serta analisis pasar adalah pengembangan ruko. Dari hasil perhitungan analisis pasar yang telah dilakukan oleh peneliti menghasilkan nilai tanah sebesar Rp410.000/m².

Kata Kunci: Optimalisasi Aset Tetap, *Highest And Best Use*, Analisis Pasar, Nilai Tanah.

Abstract

Highest and Best Use research is one of the way to optimize assests. Asset that used as research object are located in Desa Belang-Belang, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat . It's under 940 square meter. The study aims is to determine the most optimal use of vacant land assets using Highest and Best Use (HBU) analysis.

In this study, analysis that used by researcher are feasibility analysis of physical factors, feasibility analysis of regulation, feasibility analysis of financial. Some indicators such as Net Present Value (NPV), Return of Investment (ROI), Payback Period (PBP), Benefit Cost Ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR) used to produce maximum productivity. Market analysis will be carried the analiysis of demand and supply for the most recommended alternative usage.

Based on analysis result, there are 2 alternatives developments as interm use. The interm use are shop house and warehouse. However, alternatives that are physically possible, legaly permissibile, financial feasible, have maximum productivity and based on market analysis is development of shop house. The calculation result of market analysis that has been carried by researcher are produced the value of land Rp410.000 per square meter.

Keyword: Optimalize Asset, Highest and Best Use, Market Analysis, Land Value