

ABSTRAK

ANALISIS OPTIMALISASI LAHAN EKS PASAR BLORA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DUKUH ATAS, DKI JAKARTA

Manggala Mahardhika
14/376629/PEK/20383

Stasiun Dukuh Atas akan dijadikan sebagai proyek percontohan pertama dalam pembangunan kawasan berorientasi transit atau *Transit Oriented Development* (TOD) karena stasiun Dukuh Atas akan terhubung dengan lima moda transportasi. Kawasan Dukuh Atas saat ini telah dilewati transportasi umum seperti kereta rel listrik (KRL), bus transjakarta, kereta api bandara dan pada tahun 2019 mendatang kawasan tersebut juga akan dilewati *Mass Rapid Transit* (MRT) serta *Light Rail Transit* (LRT). Pembangunan *transit plaza* di lahan eks Pasar Blora merupakan salah satu konsep pengembangan kawasan TOD Dukuh Atas.

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan alternatif pengembangan lahan eks Pasar Blora sebagai kawasan TOD prioritas yang mampu memberikan manfaat ekonomis yang tertinggi dan terbaik. Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU, *Highest and Best Use*) dari lahan eks Pasar Blora perlu dilakukan agar lahan kosong tersebut mampu menghasilkan manfaat yang optimal. Analisis HBU didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari sebuah properti, secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut (KPSPI, 2015).

Hasil analisis aspek fisik dan hukum di lahan eks Pasar Blora memberikan tiga alternatif pengembangan yang paling mungkin dapat dilaksanakan antara lain pengembangan campuran pusat perbelanjaan dengan gedung perkantoran, pusat perbelanjaan dengan hotel dan pengembangan hanya pusat perbelanjaan saja. Berdasarkan aspek kelayakan keuangan dan produktivitas maksimum yaitu *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, *Profitability Index* dan nilai tanah, alternatif pengembangan pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran secara konstan mendapatkan hasil yang tertinggi dibandingkan dengan dua alternatif lainnya dan menghasilkan nilai tanah saat ini sebesar Rp. 55.536.654 per meter persegi.

Kata kunci: optimalisasi lahan, analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, nilai tanah setelah pengembangan

ABSTRACT

LAND OPTIMIZATION OF EX-BLORA MARKET IN ORDER THE DEVELOPMENT OF TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DUKUH ATAS, DKI JAKARTA

Manggala Mahardhika
14/376629/PEK/20383

Dukuh Atas Station will be preferred as the first pilot project in the construction of Transit Oriented Development (TOD) area because this station will be connected with five modes of transportation. Dukuh Atas area has now passed by public transportation such as electric trains (KRL), Transjakarta Busway, airport train and this area will also be passed through Mass Rapid Transit (MRT) and Light Rail Transit (LRT) in the upcoming 2019. The construction of the transit plaza on the Blora Market is one of the TOD Dukuh Atas development concepts.

This study purpose to determine the alternative of Blora Market land development as a TOD area that can provide the highest and best use. The highest and best use (HBU) analysis of the Blora Market needs to be done so that it is able to produce optimal benefits. Highest and best use analysis defined as the most effective and optimal use of a property, physically feasible, have been considered adequately, legally permissible, financially feasible, and produce the highest value of the property (KPSPI, 2015).

The results of physical and legal aspects analysis of Blora Market provide three development alternatives that are most likely to be implemented such as mix-used evelopment of shopping center with office buildings, shopping centers with hotels and only shopping center. Based on financial feasibility and maximum productivity analysis, which are Net Present Value, Internal Return Rate, Return Period, Profitability Index and land value, the alternative development of shopping centers and office buildings constantly get the highest outcome compared with two other alternatives and provide the current land value of Rp. 55,536,654 per square meter.

Keywords: land optimization, analysis of the highest and best use, after development land value