

Intisari

Penelitian ini merupakan sebuah studi kasus pada lahan kosong milik PT ABC di Jalan Banjarsari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan optimalisasi pemanfaatan lahan yang paling tepat, mengestimasi nilai investasi ditahun pertama, memperoleh potensi laba dan mengestimasi nilai pasar setelah dikembangkan. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Highest and Best Use* (HBU), *Subdivision Development* (SD) dan *Land Development Analysis* (LDA).

Penelitian ini menggunakan dua metode dalam mengumpulkan data, yaitu *communication method* dan *non-communication method*. Dalam penelitian ini, data yang digunakan data sekunder yang meliputi data pendapatan, pengeluaran bangunan, tipe unit, tingkat penjualan, surat kepemilikan, peta objek, data tersebut diperoleh dengan bentuk wawancara dan investigasi ke lapangan. Untuk data fisik diperoleh melalui pengamatan langsung atau observasi. Untuk data lainnya diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia (BI), dan lain-lain.

Berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Use* (HBU), maka penggunaan yang paling layak adalah perumahan kelas menengah. Dari proses analisis *Subdivision Development* (SD) dan *Land Development Analysis* (LDA) diperoleh nilai investasi ditahun pertama sebesar Rp16.358.000.000,00 potensi laba yang dapat dihasilkan adalah sebesar Rp46.978.200.000,00 dan Nilai Pasar dari lahan kosong tersebut setelah pengembangan adalah sebesar Rp87.487.500.000,00 atau Rp649.000,00 per m².

Kata Kunci: Lahan Kosong, *Highest and Best Use* (HBU), *Subdivision Development* (SD), *Land Development Analysis* (LDA).

Abstract

This research is a case study on vacant land owned by PT ABC on the Banjarsari Road, Ngaliyan District, Semarang City. The purpose of this study is to determine the most appropriate optimization of land use, estimate the value of investment in the first year, obtain profit potential and estimate market value after development. The analytical tools used in this study are Highest and Best Use (HBU), Subdivision Development (SD) and Land Development Analysis (LDA).

This research uses two methods in collecting data, namely communication method and non-communication method. In this study, the data used secondary data which includes data on income, building expenses, type of unit, level of sales, ownership letters, object maps, the data is obtained by interview and field investigation. For physical data obtained through direct observation or observation. For other data obtained from the Central Statistics Agency (BPS), Central Bank of Indonesia (BI), and others.

Based on the results of the Highest and Best Use (HBU) analysis, the most appropriate use is middle class housing. From the analysis process of Subdivision Development (SD) and Land Development Analysis (LDA), the investment value obtained in the first year is IDR 16,358,000,000.00 the potential profit that can be generated is IDR 46,978,200,000.00 and Value The market for vacant land after development is IDR 87,487,500,000.00 or IDR 649,000.00 per m².

Keywords: Vacant Land, Highest and Best Use (HBU), Subdivision Development (SD), Land Development Analysis (LDA).