

Intisari

Penelitian ini dilakukan terhadap tanah kosong milik pribadi seluas 669 m² yang terletak di Jalan M. Azizy, Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penggunaan yang paling optimal untuk tanah kosong tersebut menggunakan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik. Analisis tersebut meliputi uji aspek hukum, uji aspek fisik, uji aspek keuangan, dan uji produktifitas maksimal. Dalam proses analisis, dilakukan riset pasar dan pencarian data-data tentang interaksi permintaan dan penawaran pasar terhadap alternatif yang diusulkan.

Data penelitian yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan menyebarkan kuisioner dan wawancara secara langsung kepada masyarakat sekitar objek penelitian. Selain itu, dilakukan observasi lapangan untuk mendapatkan data aspek fisik tanah. Data sekunder diperoleh dari publikasi dan hasil riset instansi-instansi terkait untuk mendukung analisis.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, terdapat tiga alternatif penggunaan yang secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara keuangan, yaitu penggunaan kost dua lantai, penggunaan kompleks ruko dua lantai, dan penjualan enam unit rumah kavling. Namun, alternatif yang menghasilkan produktifitas tertinggi dilihat dari nilai tanah setelah dikembangkan, penggunaan tertinggi dan terbaik atas objek penelitian ini dapat dilihat dari dua perspektif, yaitu perspektif jangka pendek dan perspektif jangka panjang.

Dalam perspektif jangka pendek, penjualan enam unit rumah kavling merupakan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik karena menghasilkan nilai tanah tertinggi, yaitu sebesar Rp2.385.653 per m². Dalam perspektif jangka panjang, penggunaan kost dua lantai merupakan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik karena menghasilkan nilai tanah sebesar Rp2.364.421 per m², yang selain karena jumlahnya mendekati nilai tanah penjualan enam unit rumah kavling, namun juga penggunaan kost dua lantai masih menyisakan kepemilikan dan dapat dijual di masa mendatang.

Kata Kunci: Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Riset Pasar, Nilai Tanah.

Abstract

This research was conducted on the vacant land of private property, a 669 m² land area, located at Jalan M. Azizy, Sukarame District, Bandar Lampung City. The purpose of this research is to find out the most optimal use for the vacant land using the highest and best uses analysis. This analysis based on legal aspects, physical aspects, financial aspects, and maximal productivity. In the analysis process, market research and data collection regarding the interaction of market demand and supply for the proposed alternatives will be done.

The data used in this study including primary and secondary data. Primary data obtained by distributing questionnaires and direct interview with people around the research object. In addition, observations were done to obtain data regarding the physical characteristics of the land. Secondary data obtained by publications and research from related institutions to support the analysis.

The analysis carried out three alternatives that are legally permitted, physically feasible, and financially feasible, the alternatives are the usage of two floors boarding house, the usage of two floors shop house complex, and selling six units of minimalist house. However, the alternative that produce the highest productivity is based the land value after it has developed, the highest and best uses on this research object can be conclude from two perspectives, which are short-term perspective and long-term perspective.

In short-term perspective, selling six units of minimalist house is the highest and best uses because this alternative generate highest land value, that is Rp2.385.653 per sq meter. In long-term perspective, the usage of two floors boarding house is the highest and best uses because this alternative generate Rp2.364.421 per sq meter for the land value, which in addition to the amount is approaching the land value of selling six units of minimalist house, but also the usage of two floors boarding house is still leaving the ownership and can be for sale in the future.

Keywords: Highest and Best Use Analysis, Market Research, Land Value.