

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) pada lahan kosong seluas 29.069 m² yang terletak di Jalan Sultan Abdul Jalil km 5 Desa Kepau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau. Penelitian dilakukan dengan beberapa analisis meliputi penentuan penggunaan tertinggi dan terbaik sementara (*preliminary highest and best use*), analisis pasar terhadap permintaan dan penawaran properti, analisis kelayakan keuangan pada setiap alternatif penggunaan, serta membandingkan hasil analisis tersebut untuk menentukan penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).

Data yang dianalisis terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi secara langsung serta wawancara tidak terstruktur yang terdiri atas data fisik (ukuran, topografi, zonasi, dll.), peraturan dan hukum yang berlaku (RTRW, bukti kepemilikan), pasar (penawaran dan permintaan properti), serta keuangan (tingkat suku bunga). Data sekunder diperoleh melalui instansi pemerintah di Kabupaten Kampar, Badan Pusat Statistik serta website terkait.

Berdasarkan analisis observasi secara langsung serta diperkuat dengan wawancara tidak terstruktur pada instansi terkait dan masyarakat setempat menunjukkan usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik sementara (*preliminary highest and best use*) adalah pengembangan perumahan dan *mixed use* (perumahan dan ruko). Adapun diperkuat dengan indikasi nilai hasil analisis pasar tanah sebesar Rp. 4.729.000.000,- atau sebesar Rp. 162.682/m² analisis keuangan serta analisis produktifitas maksimal yang membandingkan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP) dapat dikatakan bahwa pengembangan *mixed use* (perumahan dan ruko) pada lahan kosong di Jalan Sultan Abdul Jalil km 5 Desa Kepau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau lebih baik dibandingkan pengembangan perumahan, sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif pengembangan *mixed use* (perumahan dan ruko) merupakan yang paling optimal.

Kata kunci: penggunaan tertinggi dan terbaik, lahan kosong, pendekatan penilaian, *discoounted cash flow* (dcf)

Abstract

This study aims to determine the highest and best use on a vacant land area of 29.069 m² located on Jalan Sultan Abdul Jalil km 5, Kepau Jaya Village, Siak Hulu District, Kampar Regency, Riau Province. The research was conducted with several analyzes including determining the preliminary highest and best use, market analysis of the demand and supply of property, financial feasibility analysis of each alternative use, and comparing the results of these analyzes to determine the highest and best use.

The data analyzed consisted of primary data and secondary data. Primary data is obtained through direct observation and unstructured interviews consisting of physical data (size, topography, zoning, etc.), applicable laws and regulations (RTRW, proof of ownership), markets (supply and demand for property), and financial (level interest rate). Secondary data were obtained through government agencies in Kampar Regency, the Central Bureau of Statistics and related websites.

Based on direct observational analysis and reinforced by unstructured interviews with related agencies and local communities, it shows the proposal for proper and possible land use as the highest and best use while (preliminary highest and best use) is housing development and mixed use (housing and shop houses). As reinforced by the results of market analysis amounting to Rp. 4.729.000.000,- or in the amount of Rp. 162.682/m², financial analysis and maximum productivity analysis comparing Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) and Payback Period (PBP), it can be said that the development of mixed use (housing and shop houses) on vacant land in Jalan Sultan Abdul Jalil km 5, Kepau Jaya Village, Siak Hulu District, Kampar Regency, Riau Province is better than housing development, so it can be concluded that the alternative for mixed use development (housing and shop houses) is the most optimal.

Keywords: highest and best use, vacant land, valuation approach, discounted cash flow (dcf)