

**ANALISIS OPTIMALISASI LAHAN KAWASAN
RUANG TERBUKA HIJAU STUDI PADA LAHAN HASIL REKLAMASI
DI JALAN SOEKARNO HATTA KECAMATAN BUNGURAN TIMUR
KABUPATEN NATUNA**

Firman¹ dan Mamduh M. Hanafi²

Program Studi Magister Ekonomika Pembangunan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada

INTISARI

Penelitian ini dilakukan melalui metoda penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use method*) dari kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada lahan hasil reklamasi di Jalan Soekarno-Hatta Kecamatan Bunguran Timur Kabupaten Natuna. Metode HBU menganalisis produktivitas properti, yaitu menurut aspek fisik, lokasi, legalitas, regulasi, analisis pasar permintaan serta analisis kelayakan keuangan dan investasi. Selanjutnya melakukan pengujian melalui *threshold testing grid* dengan *rating grid* dari atribut aspek fisik, lokasi, legalitas, regulasi serta aspek budaya dan pariwisata atas usulan sebagai taman kota dari pengembangan konsep 100 persen ruang terbuka hijau, 50 persen ruang terbuka hijau-50 persen ruang terbuka non hijau, dan 10 persen ruang terbuka hijau-90 persen ruang terbuka hijau.

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui pengamatan langsung ke lokasi penelitian, wawancara langsung kepada pihak-pihak terkait dan masyarakat serta pengunjung yang datang ke lokasi objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui permintaan data ke instansi/lembaga terkait dalam hal penyajian data yang dibutuhkan peneliti. Metode pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* dengan harapan responden memahami dan mengetahui secara jelas atas pengembangan lahan reklamasi tersebut.

Penelitian ini memperoleh hasil yaitu usulan pengembangan taman kota dengan konsep 50 persen ruang terbuka hijau dan 50 persen ruang terbuka non hijau merupakan usulan tertinggi dan terbaik dan sangat memungkinkan untuk dilakukan. Penentuan HBU berdasarkan hasil analisis produktivitas properti dengan skor tertinggi sebesar 18,87 dan analisis layak secara finansial dan investasi dengan nilai NPV sebesar Rp22.465.657.700,-, IRR sebesar 13,70 persen, PI sebesar 1,84, PBP selama 7 tahun 0,05 bulan, ROI sebesar 0,83 atau (83%) dan BCR sebesar 5,36 serta analisis non finansial dengan skor *rating grid* sebesar 76.

Kata Kunci: optimalisasi lahan, penggunaan tertinggi dan terbaik, pendekatan penilaian, lahan reklamasi, dan taman kota.

1Mahasiswa Magister Ekonomika Pembangunan Universitas Gadjah Mada.
2Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada.

ANALYSIS OPTIMIZATION OF LAND AREAS GREEN OPEN SPACE STUDIES ON LAND OF RECLAMATION ON THE ROAD DISTRICT SOEKARNO HATTA EAST BUNGURAN OF NATUNA REGENCY

Firman¹ dan Mamduh M. Hanafi²

Economics of Development Study Program

Faculty of Economic and Business Gadjah Mada University

ABSTRACT

This research was conducted by the method of highest and best use (highest and best use method) of the area of green open space (RTH) on reclaimed land in Jalan Soekarno-Hatta District of East Bunguran Natuna. HBU method of analyzing the productivity of the property, which according to the physical aspect, location, legal, regulation, analysis of market demand and financial feasibility analysis and investment. Further testing through the threshold testing grid with a rating grid of the attributes of the physical aspect, location, legal, regulatory and cultural aspects and tourism on the proposal as the garden city of the development of the concept of 100 percent green open space, 50 percent of green open space-a 50 percent open space non green, open space and 10 percent-90 percent of green open spaces.

This study uses primary and secondary data. The primary data obtained through direct observation to the study site, interviews to stakeholders and the community as well as visitors who come to the location of the object of study. Secondary data were obtained through a data request to the related institutions / organizations in terms of presentation of data required the researcher. The sampling method using purposive sampling method with the expectations of respondents understand and know clearly on the development of the reclaimed land.

This study obtained results that the proposed development of a city park with the concept of green open space 50 per cent and 50 per cent non green open space is the highest and best proposal and it is possible to do. HBU determination based on the results of the analysis of the productivity of the property with the highest score of 18.87 and financially viable analysis and investment with NPV of Rp22.465.657.700, -, IRR of 13.70 percent, PI of 1.84, PBP for 7 years 0.05 a month, or a ROI of 0.83 (83%) and amounted to 5.36 BCR and analysis of non-financial rating grid with a score of 76.

Keywords: land optimization, highest and best use, approach to assessment, land reclamation, and city parks.

1Postgraduate Student of Master Economic of Development, Gadjah Mada University.

2Lecture, Faculty of Economic and Business, Gadjah Mada University.