

## INTISARI

Penelitian penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap lahan kosong di Jalan Karang Benda Kecamatan Purwokerto Kabupaten Banyumas yang tercatat pada Pengadilan Agama Purwokerto, dilakukan dengan beberapa analisis. Pertama melalui analisis produktifitas properti dari aspek hukum dan peraturan dan aspek fisik dan lokasi kemudian analisis perspektif masyarakat menggunakan kuesioner untuk memperoleh penggunaan tertinggi dan terbaik sementara (preliminary highest and best use). Kedua, analisis pasar yang meliputi analisis terhadap permintaan dan penawaran properti. Ketiga, analisis kelayakan keuangan untuk setiap alternatif penggunaan. Terakhir, membandingkan hasil analisis keuangan dengan melihat produktivitas maksimal untuk menentukan satu alternatif penggunaan yang tertinggi dan terbaik.

Data yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder, meliputi data fisik (ukuran, bentuk tapak, topografi, utilitas dan lain-lain), hukum dan peraturan (peraturan bangunan, bukti kepemilikan), pasar (permintaan dan penawaran properti) dan keuangan (tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tarif pajak, pertumbuhan ekonomi, tarif sewa, dan umur ekonomis). Data primer diperoleh melalui observasi langsung, penyampaian kuesioner, dan wawancara terstruktur. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan Pemerintah Kabupaten Banyumas, KPKNL Purwokerto, Pengadilan Agama Purwokerto, dan website terkait.

Hasil analisis produktifitas properti dan analisis perspektif masyarakat menunjukkan dua usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan untuk tanah di Jalan Karang Benda Kecamatan Purwokerto Selatan yaitu penggunaan swalayan dan lapangan olahraga. Selanjutnya hasil analisis pasar, analisis keuangan, dan analisis produktivitas maksimal yang membandingkan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Pay Back Period (PBP), dan Profitability Indeks (PI) mengindikasikan bahwa penggunaan lapangan olahraga pada tanah di Jalan Karang Benda Kecamatan Purwokerto Selatan lebih baik dibandingkan swalayan sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif penggunaan lapangan olahraga merupakan yang paling optimal. Nilai wajar tanah yang dihasilkan berdasarkan pendekatan data pasar sebesar Rp1.131.186,00 per meter persegi sedangkan nilai wajar tanah dari usulan penggunaan lapangan olahraga dengan pendapatan dengan metode aliran tunai terdiskonto (discounted cash flow analysis) sebesar Rp1.368.614,00 per meter persegi.

Kata kunci: penggunaan tertinggi dan terbaik, produktifitas properti, optimalisasi aset, pendekatan penilaian.

## ABSTRACT

The research of highest and best use of the vacant land at Karang Benda street Purwokerto District of Banyumas which registered by the the Religious Courts of Purwokerto, conducted with several analysis. First, through with property productivity analysis in legal and regulatory aspects, and physical and location aspects then the community perspective analysis using a questionnaire to obtain the preliminary of highest and best. Second, market analysis which included analysis of demand and supply of preproperties. Third, financial feasibility analysis for each alternative use. Finally, compare the result of the financial analysis with a view to determining the maximum productivity to get one alternative highest and best use.

The data were analyzed consist of primary data and secondary data, include physical data (size, shape of site, topography, utilities, etc.), laws and regulations data (building code and ownership), market (demand and supply of property), and finance (interest rate, inflation rate, tax rate, growth, rent, and economical life). Primary data were obtained through direct observation, questionnaire and structured interviews. Secondary data were obtained from the Central Bureau of Statistics, the Local Government of Banyumas, KPKNL Purwokerto, Religious Court of Purwokerto, and related website.

The result of the property productivity analysis, the community perspective analysis show that two alternative were visiable, competent, and possible usage proposal that is the use of ritel store and a sport field. Furthermore, the result of market analysis, financial analysis, and maximum productivity by comparing Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Pay Back Period (PBP), and Profitability Index (PI), indicated that alternative using of a sport field represent the most optimal for the vacant land at Karang Benda street Purwokerto District of Banyumas. Then, the fair value of land based on the market data approach is Rp1.131.186,00 per square meter while the fair value from a sport field based on the discounted cash flow method is Rp1.368.614,00 per square meter.

Key words: highest and best use, property productivity, asset optimalization, appraisal approach.