

INTISARI

Analisis pemanfaatan tanah kosong (bekas Lapangan Gaswong Wonomulyo) milik Pemerintah Kabupaten Polewali Mandar di Jalan Trans Sulawesi menggunakan metode *Highest and Best Use*, dilakukan dengan cara analisis produktivitas properti dalam aspek hukum dan peraturan serta aspek fisik dan lokasi menggunakan *threshold testing* dengan *rating grid* sehingga diperoleh alternatif penggunaan yang memungkinkan. Analisis selanjutnya adalah analisis pasar mengenai kondisi perekonomian serta aspek-aspek yang mempengaruhi permintaan dan penawaran properti, serta analisis kelayakan keuangan untuk setiap usulan penggunaan.

Dalam penelitian ini, data yang akan dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data penilaian tanah, penilaian indikator persaingan, data pendapatan, sewa dan pengeluaran yang diajukan sebagai alternatif penggunaan diperoleh dengan bentuk wawancara, sedangkan data fisik yang meliputi ukuran, bentuk tapak, topografi, utilitas dan lain-lain diperoleh melalui observasi langsung. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan unit kerja terkait pada Pemerintah Kabupaten Polewali Mandar.

Dari hasil analisis didapatkan tiga usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan yaitu penggunaan *convention hall*, pertokoan dan *sport center*. Berdasarkan analisis produktivitas, analisis pasar, indikator kelayakan keuangan dengan *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Pay Back Period (PBP)*, *Return of Investment (ROI)*, dan *Benefit Cost Ratio (BCR)*, maka penggunaan *sport center* diindikasikan yang terbaik dibandingkan *convention hall* dan pertokoan. Dapat disimpulkan bahwa alternatif penggunaan *sport center* merupakan yang paling optimal.

Kata Kunci: Tanah Kosong, *Highest and Best Use*, Aset Pemerintah, Kelayakan Keuangan

ABSTRACT

The highest and best use method is applied to analyze the vacant land (former football field Gaswong Wonomulyo) owned by the Government of Polewali Mandar District at Jalan Trans Sulawesi with productivity analysis in law aspect, regulation, physical aspect and location that using the threshold testing and rating grid for obtain a possible alternative usage. Thus, market analysis for describe the global economic condition and all of the aspects that influence supply and demand of property. The financial analysis is used to analyse the feasibility for each usage proposal.

This research, the data to be analyzed consist of primary data secondary data. Primary data containing the land valuation, the market competition, the incomes data, rent and expenditure that raised to be an alternative size measure, form of tread, topography, utility and others was obtained through direct observation. Secondary data was obtained from Statistical Center Organization (BPS) and government's institutions in Polewali Mandar District.

The result of the analysis gain three competent and possible farm usage proposal, that is the use of convention hall, shopping complex and sport center. Based on the indicator of finance feasibility by Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Pay Back Period (PBP), Return of Investment (ROI), and Benefit Cost Ratio (BCR), thus, the use of sport center to be best indicated compared to convention hall and shopping complex, so that can be concluded that the alternative using of sport center represent the most optimal.

Keywords: Vacant Land, Highest and Best Use, Government Asset, Finance Feasibility.