

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan Eks Terminal Bus Aceh Tengah. Tanah seluas 5.902 m² yang terletak di Jalan Sengeda, Kampung Kemili berada di kawasan komersial yang sedang berkembang berdasarkan aspek fisik, hukum, keuangan dan penggunaan keuntungan yang mampu memberikan nilai serta keuntungan yang optimal di kawasan komersial. Data penelitian yang di analisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pendapatan, sewa dan pengeluaran yang diajukan sebagai alternatif penggunaan, diperoleh dengan bentuk observasi properti sejenis, sedangkan data fisik yang meliputi luas lahan, bentuk lahan, lingkungan sekitar dan lain-lain di peroleh melalui observasi langsung. Data sekunder di peroleh dari Badan Pusat Statistik dan dari situs *damodaran.com*.

Hasil penelitian ini memberikan beberapa opsi atau alternatif pemanfaatan lahan yang digunakan yaitu ruko, *rex* dan swalayan. Alternatif properti yang dapat memberikan pemanfaatan tertinggi dan terbaik pada lahan Eks Terminal Bus Aceh Tengah yaitu *rex* dengan menggunakan perhitungan aliran kas (*discounted cash flow*) selama 15 tahun dengan NPV sebesar Rp12.142.345.574, IRR sebesar 28 persen, PBP selama 11,27 Tahun dan PI sebesar 6,51. Nilai tanah sesudah pengembangan *rex* sebesar sebesar Rp2.057.327/m².

Kata kunci: Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Properti Komersial, Nilai Tanah setelah Pengembangan, Perhitungan Aliran Kas.

ABSTRACT

This study aims to analyze the highest and best use of the Eks Aceh Tengah Terminal land, a 5902 m² land area, located on Jalan Sengeda, Kampung Kemili, which is in the developing commercial area. This study based on physical, legal, financial and advantages-using aspects that can provide optimum gain value in commercial region. This study uses primary and secondary data. The primary data includes revenues, rents, and expenses data which is presented as an alternative of the land use, obtained by similar properties observation, while the physical data includes land, landforms, environment and others were obtained by direct observation. The secondary data were obtained from the Central Bureau of Statistics and from website damodaran.com.

This study provides some options or alternative land uses, those are shophouse, *rex*, and Supermarkets. Alternative property that can provide the highest and best use of Eks Aceh Tengah Terminal land is *rex*, by using cash flow calculations (discounted cash flow) over 15 years of NPV as high as Rp12.142.345.574, IRR of 28 percent, PBP for 11.27 Years and PI of 6.51. The value of land after the development of the *rex* is Rp2.057.327 / m².

Keywords: Highest and best use, Commercial property, value of land after development, calculation of cash flow.